Karens Makelaars

We doen het samen!



Welysestraat 23b

DODEWAARD

Exclusieve, rietgedekte villa met twee complete woongedeelten, een uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau, luxe bijgebouw en een schitterende tuin onder architectuur.

Een indrukwekkende villa waar luxe, comfort en duurzaamheid op een bijzondere manier samenkomen! Aan de Welysestraat 23b in Dodewaard staat deze in 2024 gebouwde, rietgedekte villa op een prachtig perceel van maar liefst 4.836 m². Een woning die werkelijk tot in de kleinste details is doordacht. Van de stijlvolle architectuur en het hoogwaardige maatwerkinterieur tot de duurzame installaties, geavanceerde domotica en de schitterend ontworpen tuin: hier klopt het!

De villa beschikt over twee volwaardige woongedeelten, ieder met een eigen entree, luxe keuken, comfortabele leefruimtes en eigen sanitaire voorzieningen. Dat maakt deze bijzondere woning niet alleen uitermate geschikt voor royaal en comfortabel wonen, maar ook voor bijvoorbeeld inwoning of het samenwonen met familie, waarbij iedereen zijn eigen privacy behoudt.

Ook buiten is het volop genieten. De fraai aangelegde tuin vormt een prachtig geheel met de villa en biedt meerdere terrassen, een sfeervolle tuinkamer met gashaard en een volledig geïsoleerd bijgebouw van circa 72 m². Daarbij is de woning uitgerust met onder andere een warmtepomp met verwarmings- en koelfunctie, 49 zonnepanelen, een indrukwekkend thuisaccusysteem en tal van slimme voorzieningen.

Er bestaat ook de mogelijkheid om het aangrenzende perceel cultuurgrond van circa 13.400 m² aanvullend aan te kopen. Een zeldzame combinatie van ruimte, exclusiviteit, duurzaamheid en veelzijdigheid op een prachtige locatie.



Kenmerken

Algemeen	
Vraagprijs	€ 1.950.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2024
Inhoud en oppervlakten	
Wonen	230 m²
Overige inpandige ruimte	32 m²
Gebouwgeb. buitenruimte	65 m²
Externe bergruimte	117 m²
Inhoud	970 m³
Perceel	4836 m²
Energie	
Energielabel	A++++
Verwarming	Warmtepomp (lucht-water)
Merk en type	WOLF CHC 10/300 (warmtepomp voor verwarming, warm water en koeling)

Een overzicht van onder andere de technische voorzieningen en installaties is beschikbaar. Neem hiervoor gerust contact op met ons kantoor. Wij delen deze aanvullende informatie graag met je.



Woongedeelte links

Via de royale oprijlaan, afgesloten met geautomatiseerde toegangspoorten, bereik je de stijlvolle entree van de villa. Een fraaie trap leidt naar de overdekte entree, waar de karakteristieke rieten kap, lichte gevels en donkere kozijnen direct de bijzondere uitstraling van de woning benadrukken.

Binnen kom je in een verzorgde ontvangsthal met garderoberuimte, meterkast en een modern zwevend toilet met fonteintje. De prachtige pvc-vloer in visgraatpatroon, die door het gehele linker woongedeelte is doorgelegd, de verfijnde materiaalkeuzes en het rustige kleurenpalet zorgen voor een warme, tijdloze uitstraling. Vanuit de hal is ook de kelder bereikbaar. Deze biedt praktische provisieruimte en huisvest daarnaast de technische installaties.

De woonkamer ligt aan de voorzijde en de grote raampartijen zorgen voor een zee aan daglicht en bieden een prachtig uitzicht op de groene omgeving. De woonkamer staat in open verbinding met het eetgedeelte en de keuken, waardoor een royale en sfeervolle leefruimte ontstaat waarin alles mooi in elkaar overloopt.

De stijlvolle zwarte keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling, waarbij een fraai schiereiland is ontstaan. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en vormt samen met de rest van de leefruimte een bijzonder mooi geheel. Er is volop werk- en bergruimte en dankzij de open opzet blijf je tijdens het koken gezellig in contact met de rest van het gezelschap. De openslaande deuren geven direct toegang tot het terras en verbinden binnen op een natuurlijke manier met buiten. Een mooie plek is de royale erker met grote raampartijen. Hier is alle ruimte voor een flinke eettafel, terwijl je rondom geniet van het uitzicht op de tuin.







Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping. De ruime overloop is een prachtige lichte ruimte, waarbij de ramen in een fraaie ronding zorgen voor een bijzondere lichtinval en een schitterend uitzicht op de omgeving. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie comfortabele slaapkamers, ieder met een verzorgde afwerking. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over een eigen walk-in-closet.

De badkamer heeft de uitstraling van een luxe wellnessruimte. De combinatie van grote, rustige wand- en vloertegels, een stijlvol vrijstaand ligbad, een royale inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel zorgt voor een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of juist af te sluiten. De donkere kranen en verfijnde details geven het geheel een moderne, exclusieve uitstraling. Daarnaast is op deze verdieping een separaat toilet aanwezig. Via een vlizotrap bereik je de praktische bergzolder.





Woongedeelte rechts

Ook het rechter woongedeelte heeft een eigen entree en is met aandacht voor detail ontworpen en afgewerkt. Je komt binnen in een ontvangsthal met een fraaie garderoberuimte en een modern zwevend toilet. De hoogwaardige materialen, stijlvolle verlichting en het maatwerkinterieur sluiten perfect aan bij het geheel.

De woonkamer en open keuken vormen samen een fijne leefruimte. De openslaande terrasdeuren zorgen voor de verbinding met de tuin. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel. De prachtige vloer van Castle Stones in de woonkamer en keuken geeft de ruimte een warme en exclusieve uitstraling.

De stijlvolle maatwerkkeuken met kookeiland, de lichte werkbladen en de hoogwaardige inbouwapparatuur van Miele maken het tot een fraai geheel. Hier is niet alleen gedacht aan uitstraling, maar zeker ook aan gebruiksgemak. Er is volop werk- en bergruimte. De rustige kleuren en fraaie materialen sluiten perfect aan bij de rest van het interieur.



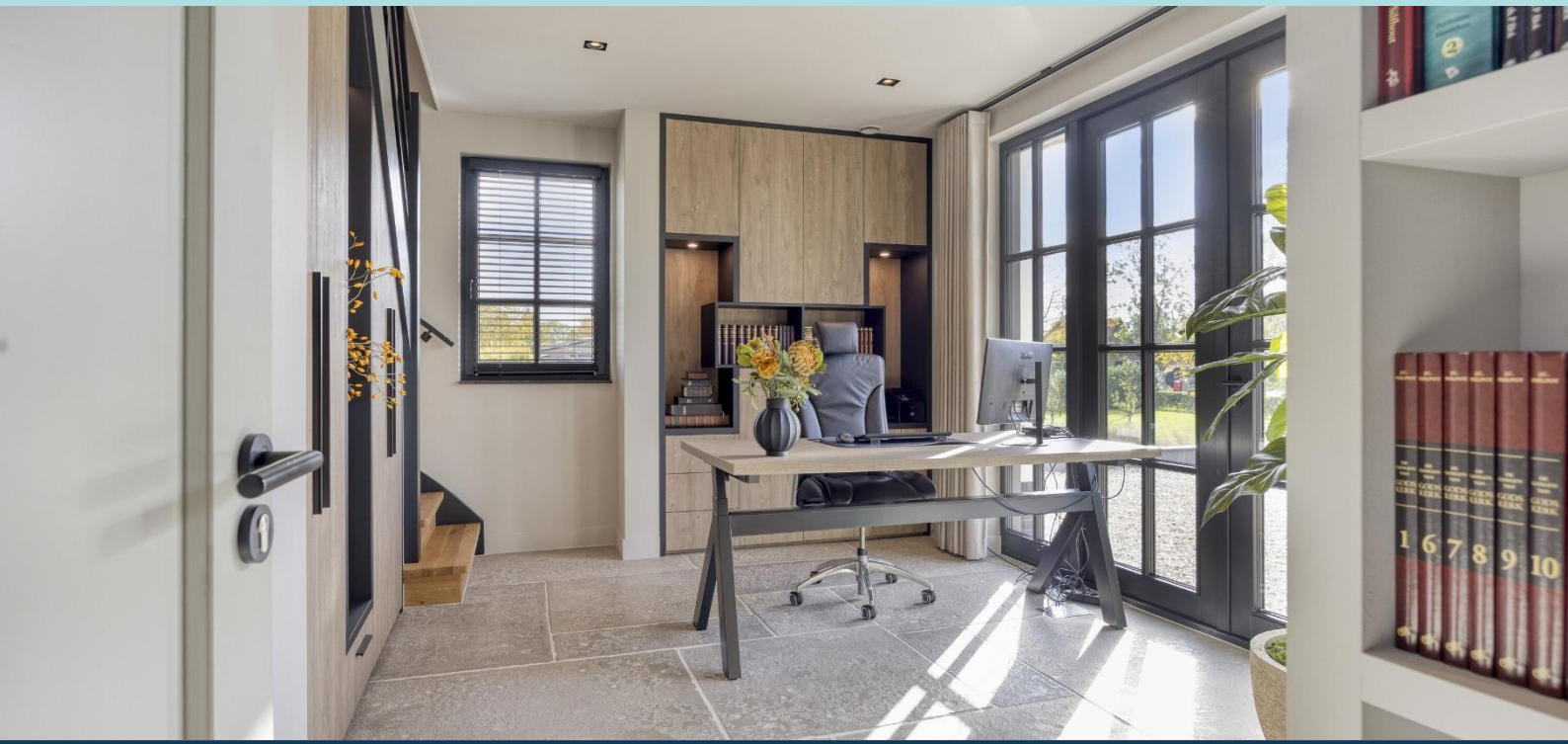


De slaapkamer bevindt zich op de begane grond en is een bijzonder fijne, rustige ruimte. De prachtige, door een interieurbouwer op maat gemaakte kastenwand zorgt voor volop bergruimte, terwijl de openslaande deuren een directe verbinding met buiten creëren.

Ook de badkamer is met veel gevoel voor stijl afgewerkt. Hier vind je een royale inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet. De zorgvuldig gekozen materialen en luxe details geven de ruimte een comfortabele, chique uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een prachtige werkkamer. Een ideale plek om in alle rust thuis te werken, maar ook uitstekend geschikt als bibliotheek of hobbyruimte. De grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor volop daglicht en een prettig uitzicht. De door een interieurbouwer op maat gemaakte kasten zijn echte blikvangers en bieden tegelijkertijd veel praktische opbergruimte. Vanuit deze kamer leidt een trap naar de overloop met toegang tot een royale bergzolder. Een fijne extra ruimte die de praktische mogelijkheden van dit woongedeelte compleet maakt.

De twee zelfstandige woongedeelten maken deze villa bijzonder veelzijdig. Daarbij is het ook mogelijk om de woongedeelten weer samen te voegen tot één grote woning. Of je nu met meerdere generaties onder één dak wilt wonen, ruimte zoekt voor inwonende familie of simpelweg behoefte hebt aan een afzonderlijk woon- en werkdeel: hier kan het allemaal.



Tuin en omgeving

De onder architectuur ontworpen tuin is met veel aandacht aangelegd en wordt prachtig onderhouden. Strakke lijnen, royale gazons, siergrassen, kleurrijke borders, volwassen groen en zorgvuldig gekozen beplanting zorgen samen voor een bijzonder sfeervol geheel. De tuin sluit naadloos aan op de architectuur van de villa en biedt vanuit vrijwel iedere ruimte een fraai uitzicht.

Verspreid over het perceel liggen meerdere terrassen, waardoor je op ieder moment van de dag een fijne plek kunt vinden om buiten te zitten. Een absolute toevoeging is de sfeervolle tuinkamer met gashaard. Een heerlijke plek waar je beschut kunt zitten en ook wanneer de avonden wat frisser worden comfortabel van de tuin kan genieten. De fraaie zichtlijnen, de verzorgde bestrating en de subtiele buitenverlichting maken het geheel compleet.

Ook op het gebied van tuinonderhoud is aan gemak gedacht. De volledig geautomatiseerde beregeningsinstallatie zorgt ervoor dat het groen optimaal wordt verzorgd, terwijl twee robotmaaiers van Husqvarna het gazon netjes bijhouden.

Op het perceel staat daarnaast een luxe, volledig geïsoleerd bijgebouw met afmetingen van circa 12 bij 6 meter. Het bijgebouw is uitgevoerd in een stijlvolle donkere gevelbekleding en sluit qua uitstraling prachtig aan bij de villa en de tuin. Binnen beschikt het over vloerverwarming, een keukenblok, een toilet en een ruime zolder. Grenzend aan dit bijgebouw is een grote carport gerealiseerd.

De royale oprijlaan, automatische toegangspoorten, het intercomsysteem en de fraaie hekwerken benadrukken het exclusieve karakter van het geheel. Tegelijkertijd zorgen ze voor een prettig gevoel van privacy en veiligheid.

De villa ligt op een prachtige locatie aan de Welysestraat in Dodewaard, met volop ruimte, groen en een landelijk karakter. Hier ervaar je rust en vrijheid, terwijl de voorzieningen van Dodewaard en de omliggende dorpen bereikbaar zijn.

Wie nog meer ruimte wenst, heeft bovendien een bijzondere mogelijkheid: het aangrenzende perceel cultuurgrond van circa 13.400 m² kan optioneel worden bijgekocht. Daarmee ontstaat een uitzonderlijk royaal geheel met nog meer vrijheid en mogelijkheden.



Luxe, duurzaamheid en wooncomfort

Bij deze villa gaan een exclusieve uitstraling en moderne techniek hand in hand. Het bouwjaar 2024 betekent dat je geniet van een vrijwel nieuwe woning, waarbij op alle fronten is geïnvesteerd in kwaliteit en comfort.

De rieten kap geeft de villa een warme, karaktervolle uitstraling, terwijl de donkere kozijnen, grote raampartijen en lichte gevels zorgen voor een prachtig samenspel tussen klassieke elegantie en eigentijdse architectuur. Binnen is diezelfde aandacht voor details terug te vinden. De prachtige pvc-vloer in visgraatpatroon in het linker woongedeelte, de vloeren van Castle Stones in de woonkamer en keuken van het rechter woongedeelte, het hoogwaardige maatwerk van de interieurbouwer, de luxe keukens en badkamers en de zorgvuldig gekozen verlichting vormen samen een bijzonder harmonieus geheel.

Ook de technische voorzieningen zijn indrukwekkend. De woning beschikt over een Wolf lucht-waterwarmtepomp met zowel verwarmings- als koelfunctie en vloerverwarming in de woning en het bijgebouw. Dankzij de geïntegreerde, automatisch bedienbare screens en de aanwezige domotica is het wooncomfort eenvoudig naar wens te regelen.

Op het gebied van energievoorziening is de villa eveneens bijzonder compleet uitgerust. Maar liefst 49 zonnepanelen worden gecombineerd met een E3/DC-thuisaccu met een opslagcapaciteit van circa 58,5 kWh. Dit slimme systeem kan inspelen op wisselende elektriciteitsprijzen door op gunstige momenten energie op te slaan en deze later zelf te gebruiken of aan het net terug te leveren. Een geavanceerde oplossing waarmee energieopwekking, opslag en gebruik slim op elkaar worden afgestemd.

Verder beschikt de woning over een centraal stofzuigsysteem, een camerasysteem met negen buitencamera's, geautomatiseerde toegangspoorten, laadpaal en diverse andere slimme voorzieningen. Hier ervaar je hoe prettig het is wanneer luxe niet alleen mooi oogt, maar ook écht iets toevoegt aan het dagelijks wonen.



Een villa van dit kaliber kom je niet iedere dag tegen! Welysestraat 23b is een plek waar werkelijk aan alles is gedacht. De indrukwekkende architectuur, twee complete woongedeelten, het hoogwaardige interieur, de doordachte duurzame voorzieningen en de schitterende tuin maken dit tot een bijzonder compleet geheel. Een woning die niet alleen indruk maakt op foto's, maar vooral ook wanneer je er zelf rondloopt en de ruimte, sfeer en kwaliteit ervaart.

Nog enkele zaken op een rij

- Exclusieve, rietgedekte villa, gebouwd in 2024;
- Prachtig gelegen op een royaal perceel van maar liefst 4.836 m²;
- Mogelijkheid tot aanvullende aankoop van 13.400 m² aangrenzende cultuurgrond;
- Twee volwaardige woongedeelten;
- Ideaal voor inwoning van familie of een combinatie van wonen en werken;
- Mogelijkheid om beide woongedeelten weer samen te voegen tot één woning;
- Hoogwaardig afwerkingsniveau met zorgvuldig geselecteerde materialen;
- Fraaie pvc-vloer in visgraatpatroon in het linker woongedeelte en vloeren van Castle Stones in de woonkamer en keuken van het rechter woongedeelte;
- Exclusief maatwerkinterieur en kasten, vervaardigd door een interieurbouwer;
- Luxe keukens met kookeiland/schiereiland en hoogwaardige inbouwapparatuur;
- In totaal vier slaapkamers, waaronder een slaapkamer op de begane grond;
- Twee luxe badkamers en meerdere toiletruimtes;
- Praktische kelder met provisieruimte en technische installaties;
- Ruime bergzolders in beide woongedeelten;
- Wolf lucht-waterwarmtepomp met verwarmings- en koelfunctie;
- Vloerverwarming in zowel de villa als het bijgebouw;
- Maar liefst 49 zonnepanelen;
- E3/DC-thuisaccu met een opslagcapaciteit van circa 58,5 kWh, met slimme, prijsgestuurde energieopslag en teruglevering;
- Geavanceerd domoticasysteem;
- Automatisch bedienbare, geïntegreerde screens;
- Centraal stofzuigsysteem;
- Camerasysteem met zeven buitencamera's;
- Geautomatiseerde inrijpoorten, intercomsysteem en fraaie hekwerken;
- Laadpaal;
- Sfeervolle, grote tuinkamer met gashaard;
- Onder architectuur ontworpen en fraai aangelegde tuin met diverse terrassen;
- Geautomatiseerde beregeningsinstallatie en twee robotmaaiers van Husqvarna;
- Volledig geïsoleerd bijgebouw van circa 12 x 6 meter, voorzien van vloerverwarming, keukenblok, toilet en bergzolder;
- Een uitzonderlijke combinatie van luxe, ruimte, privacy, duurzaamheid en wooncomfort.

Benieuwd naar deze uitzonderlijke villa? We laten je dit bijzondere plekje graag persoonlijk beleven tijdens een bezichtiging!

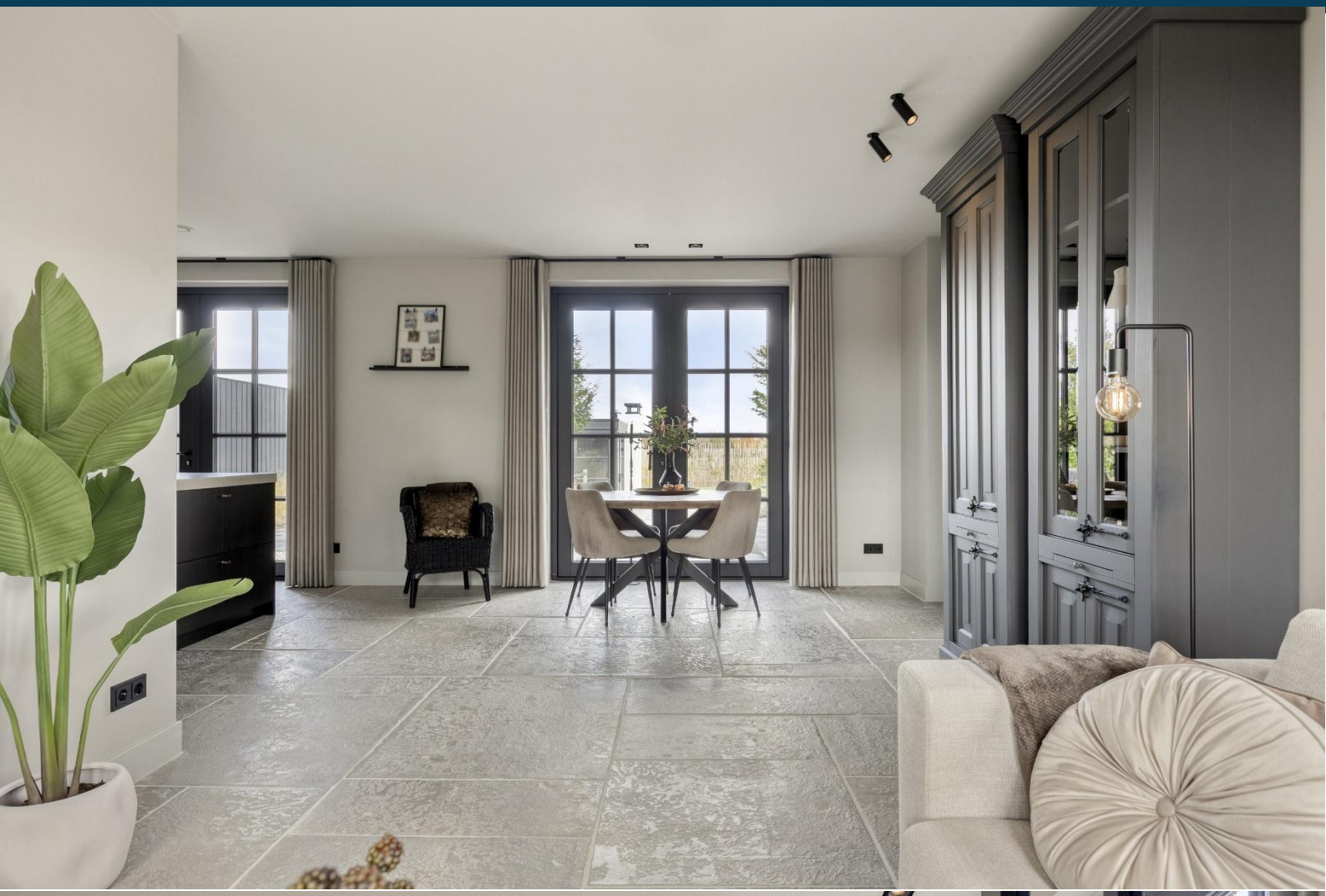
Bekijk hieronder de fotopresentatie en plattegronden van deze prachtige villa.

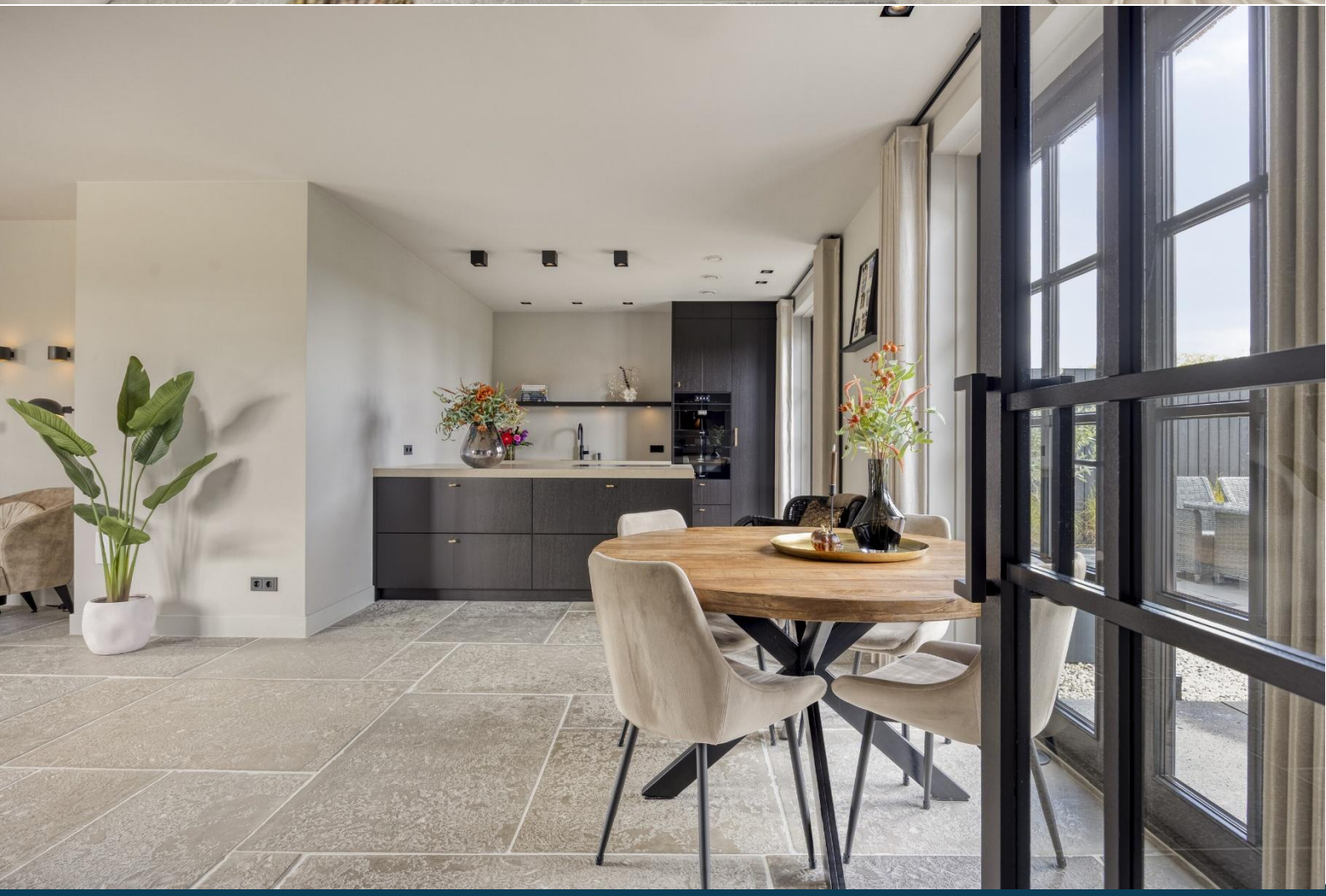

23







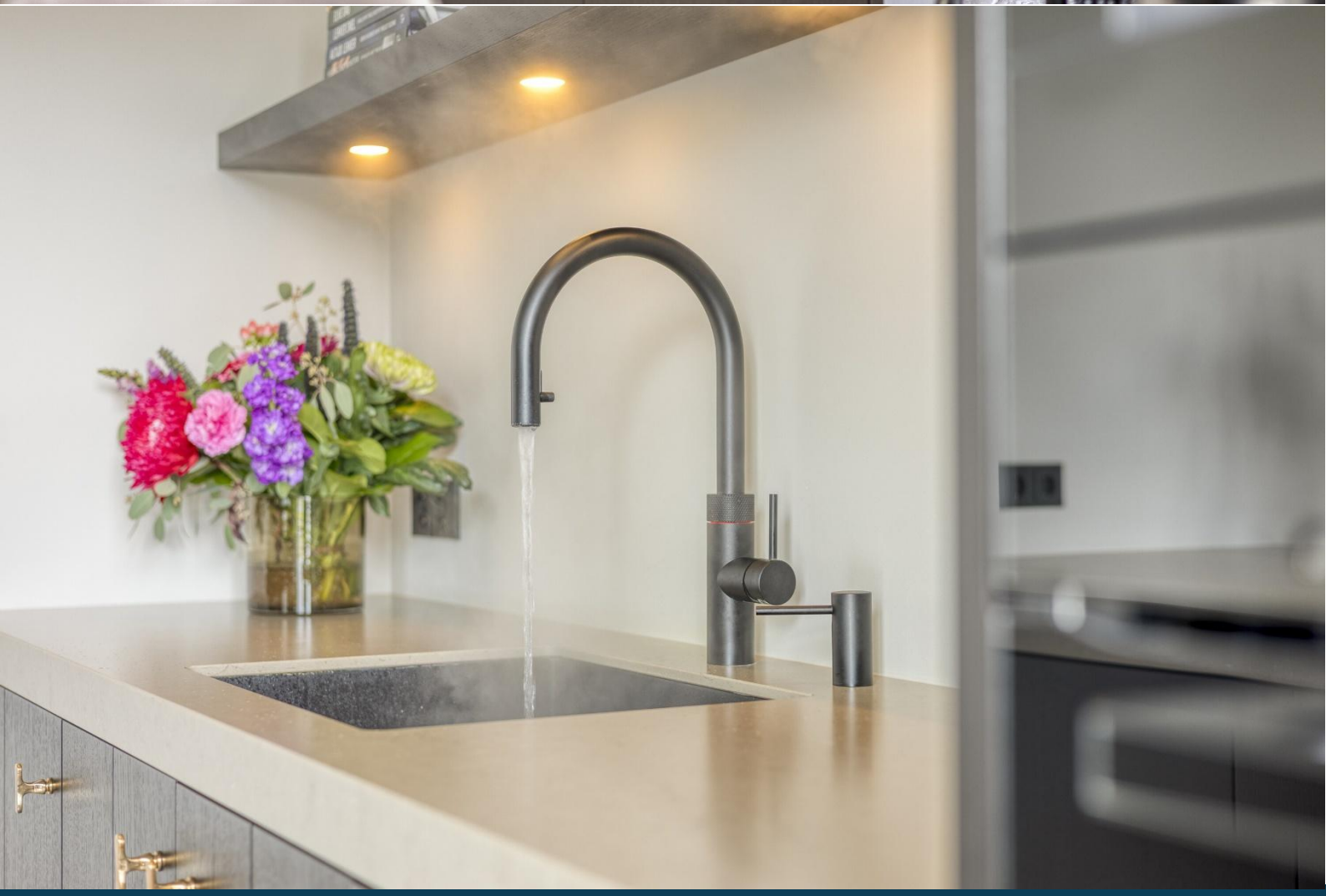


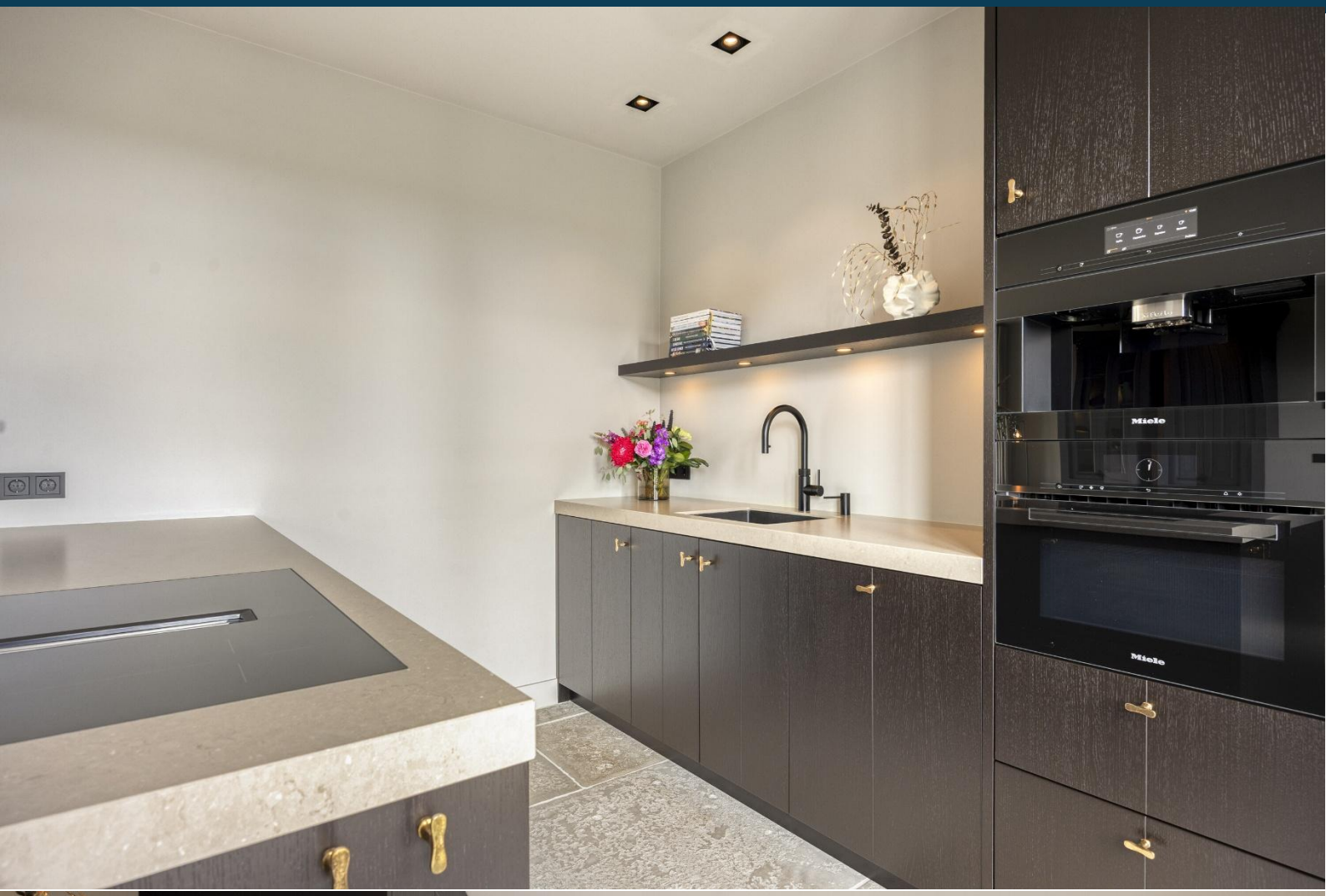





Miele
Miele






Miele
Miele



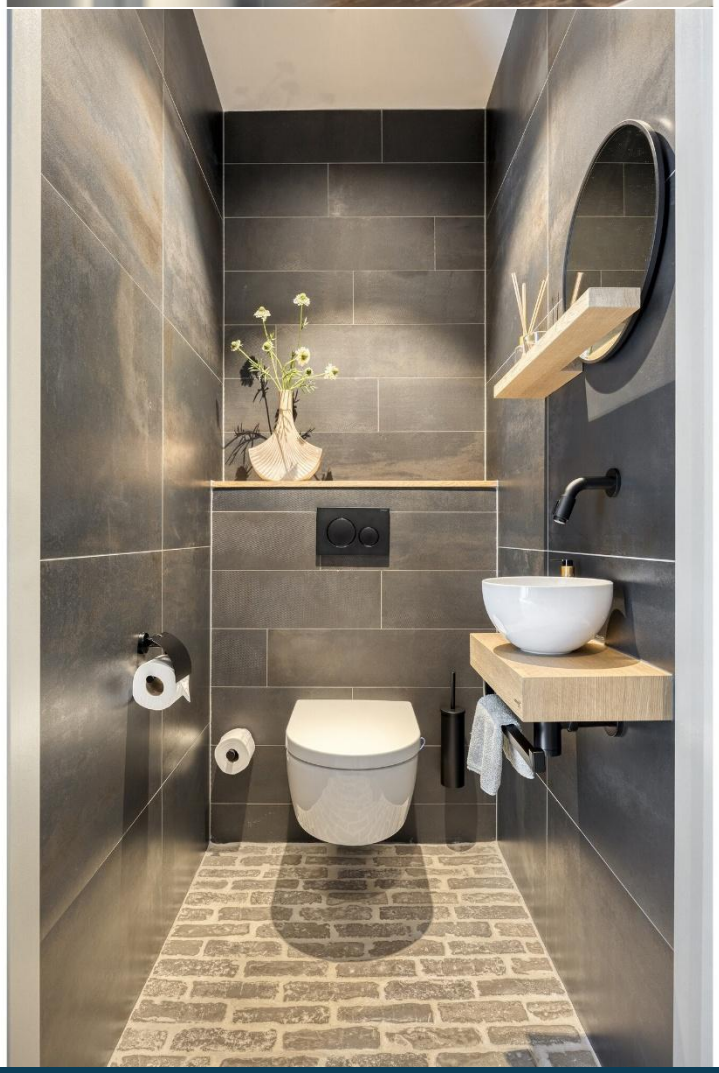




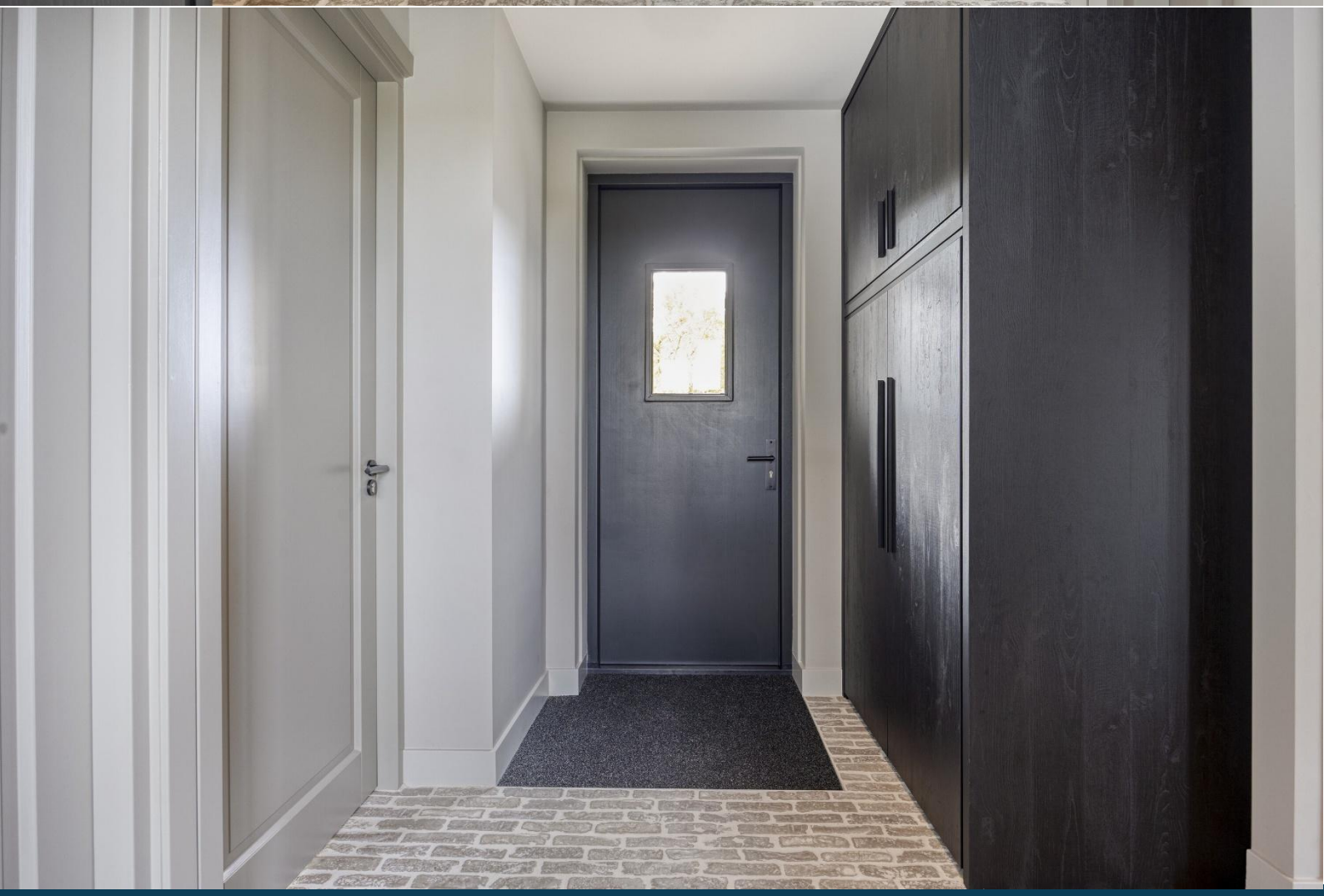




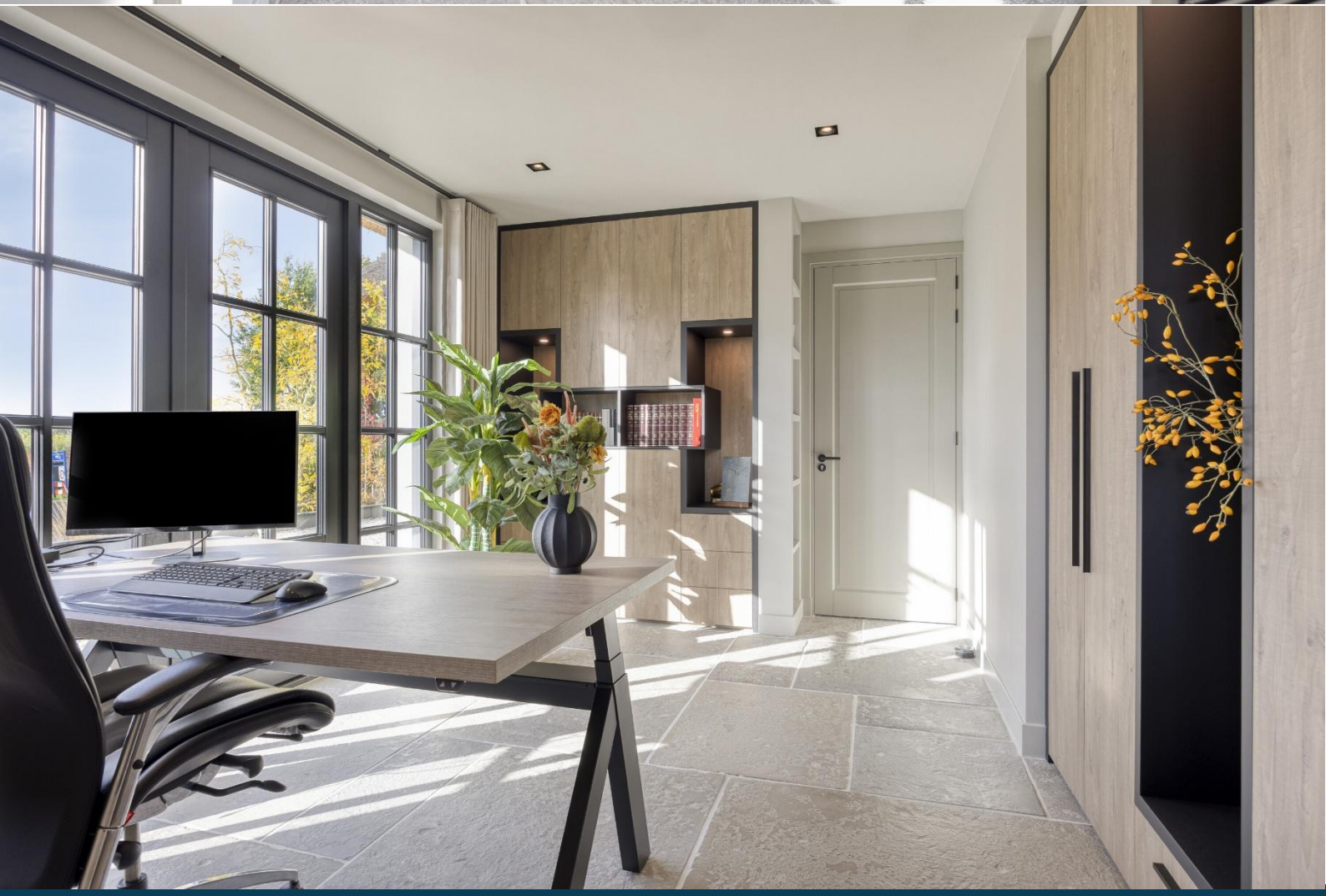









1 6 7 8 9 10

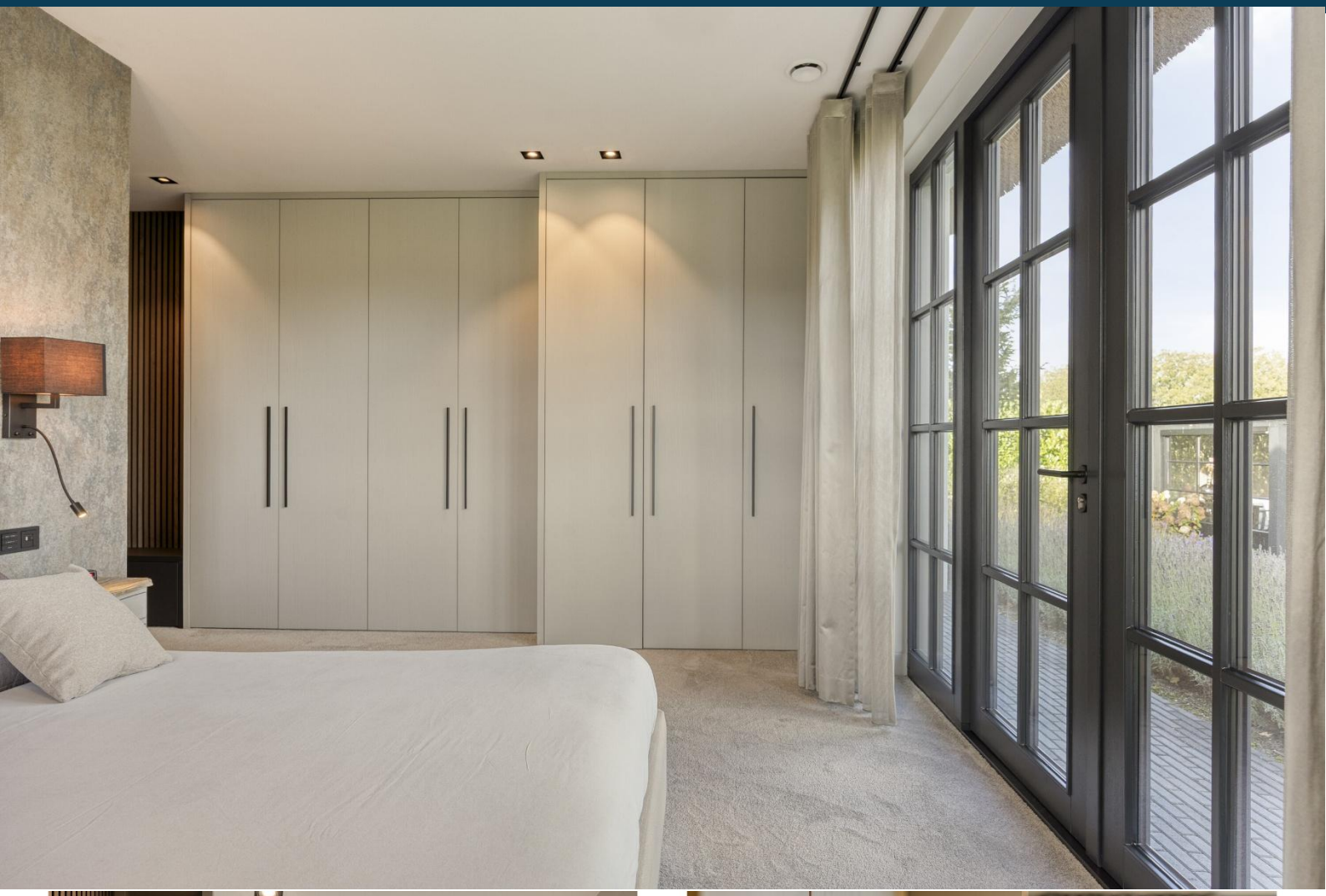


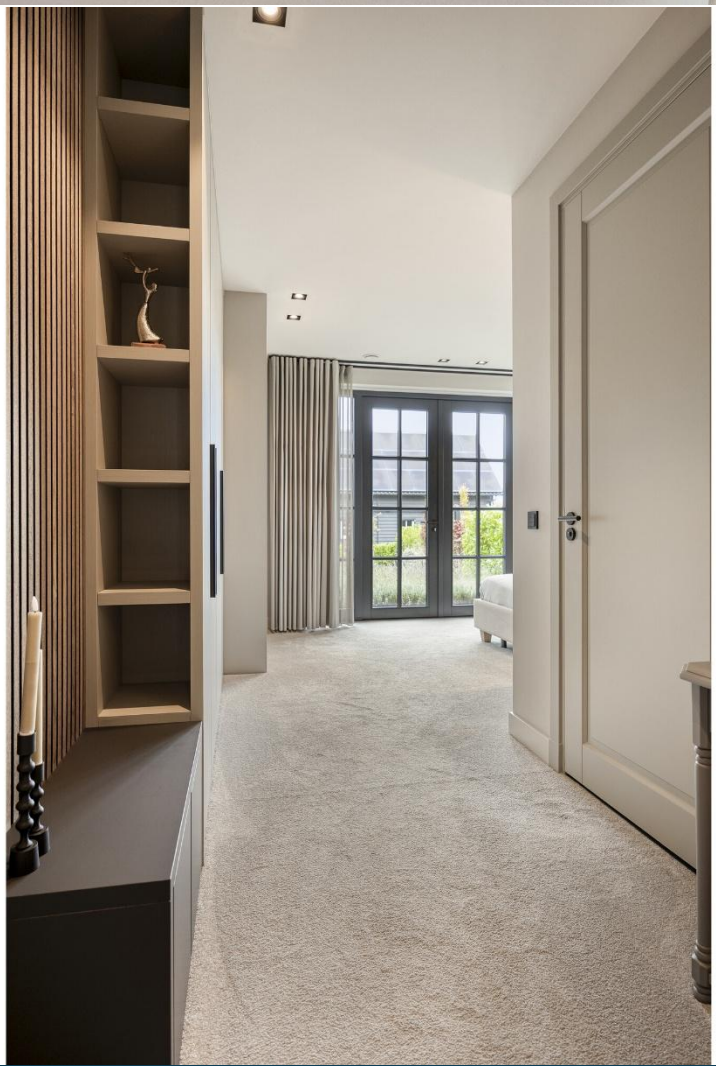










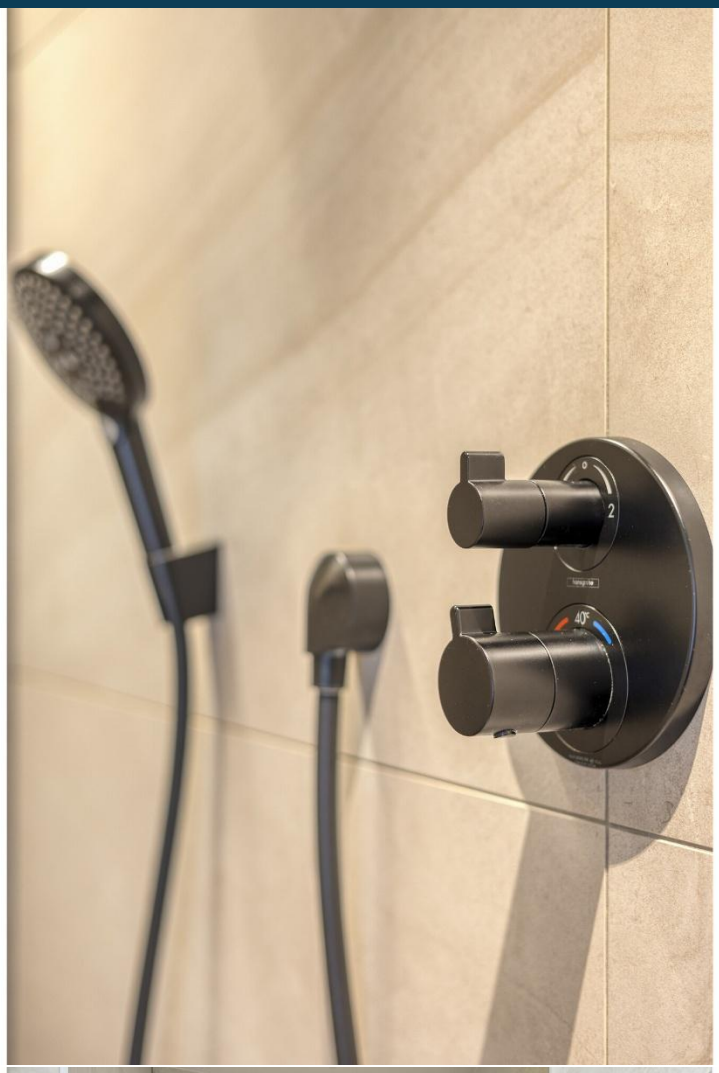


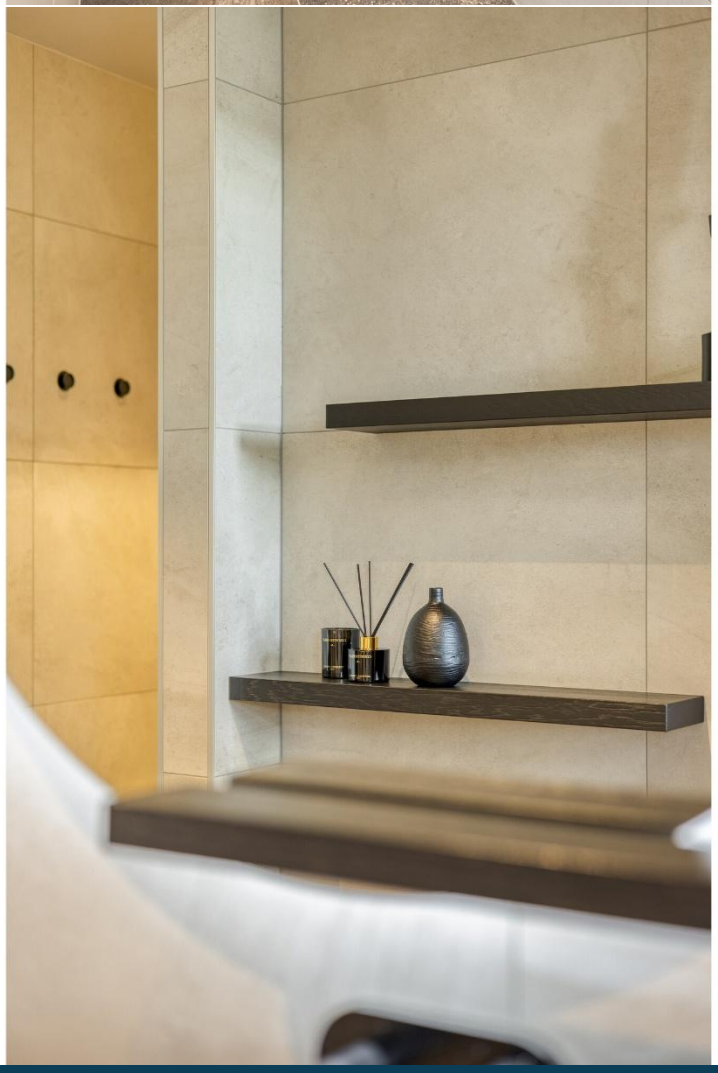








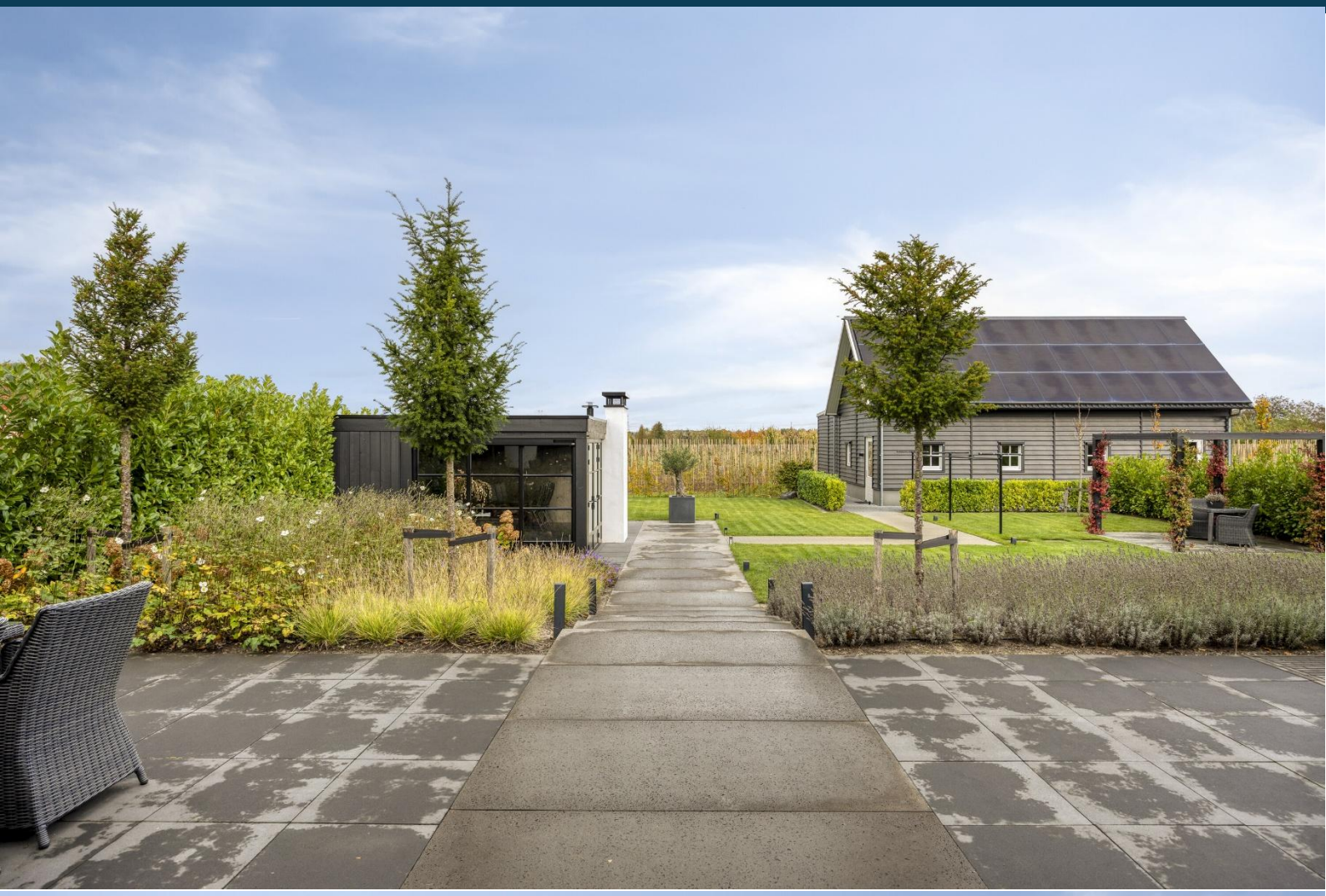






















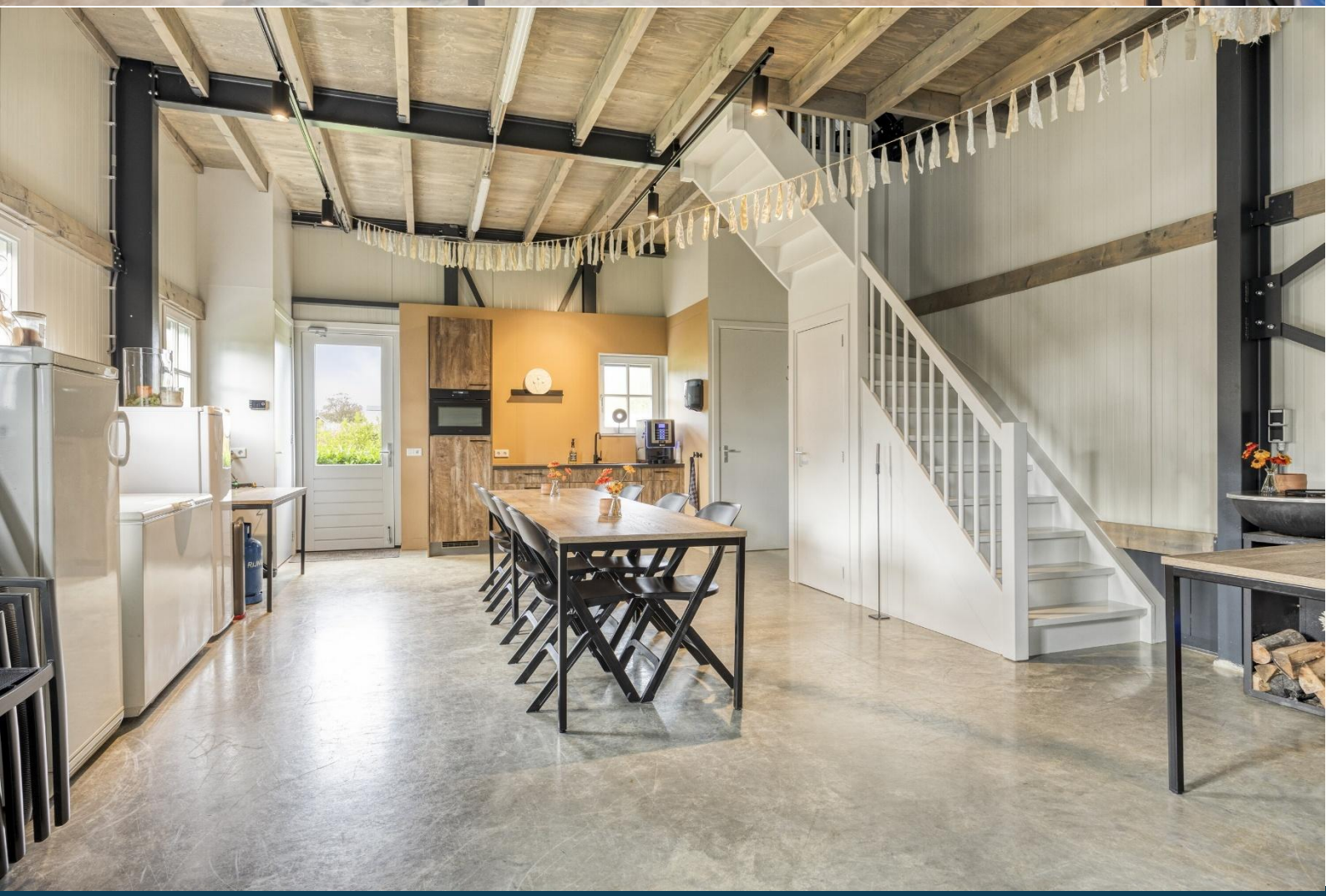




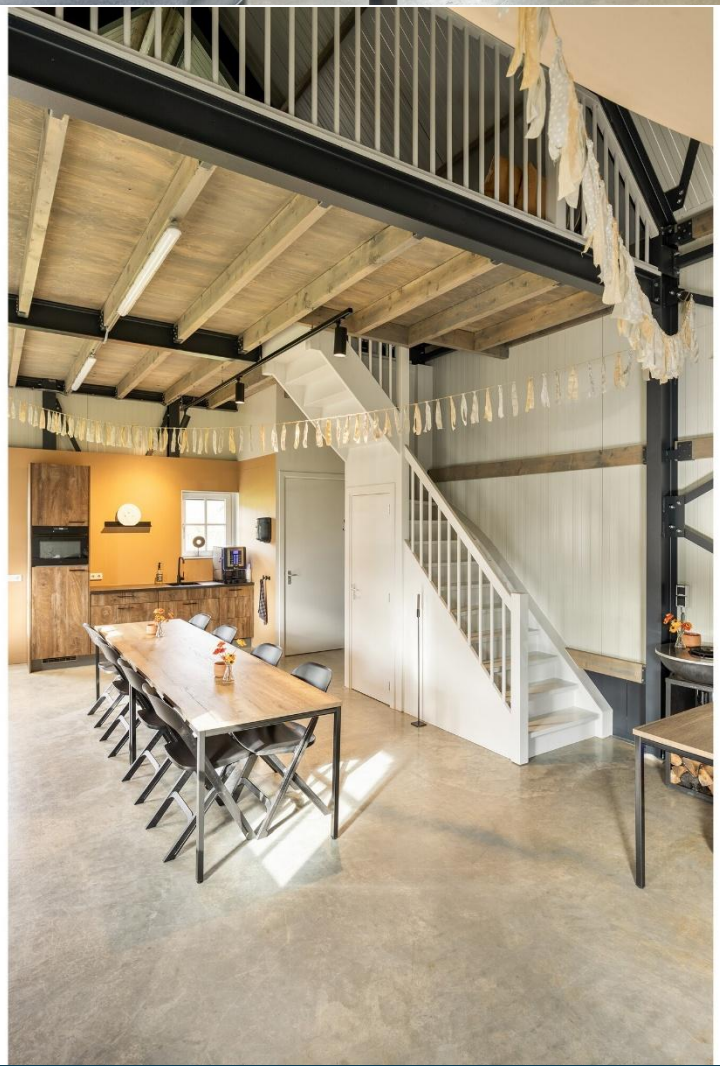































23B












AEG

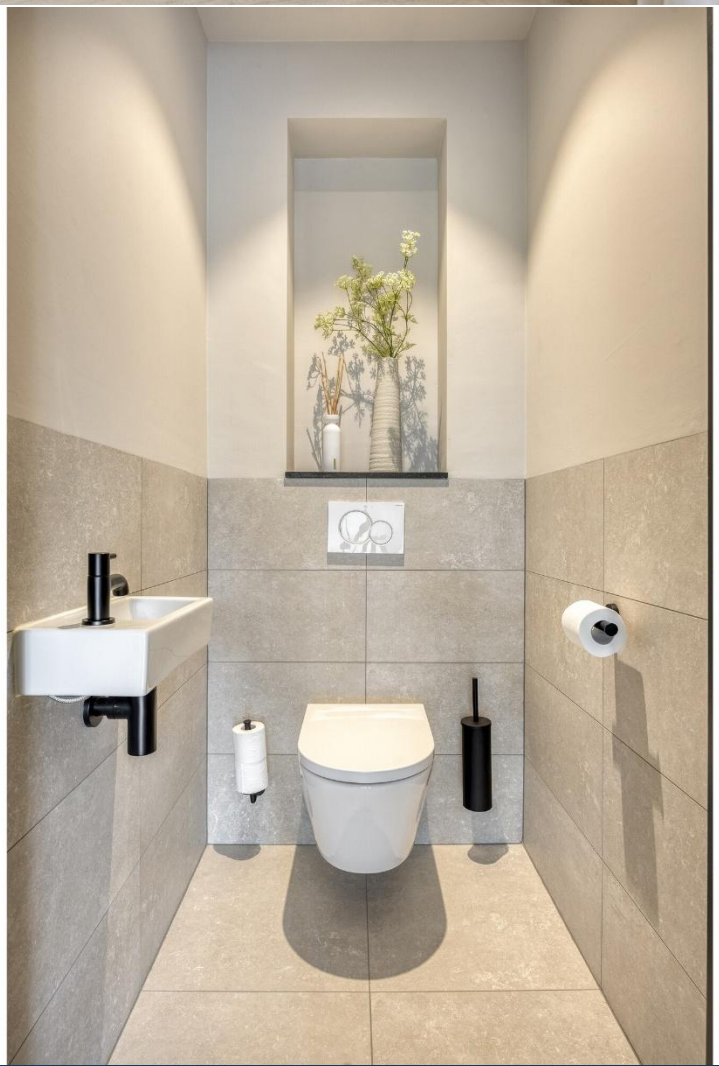


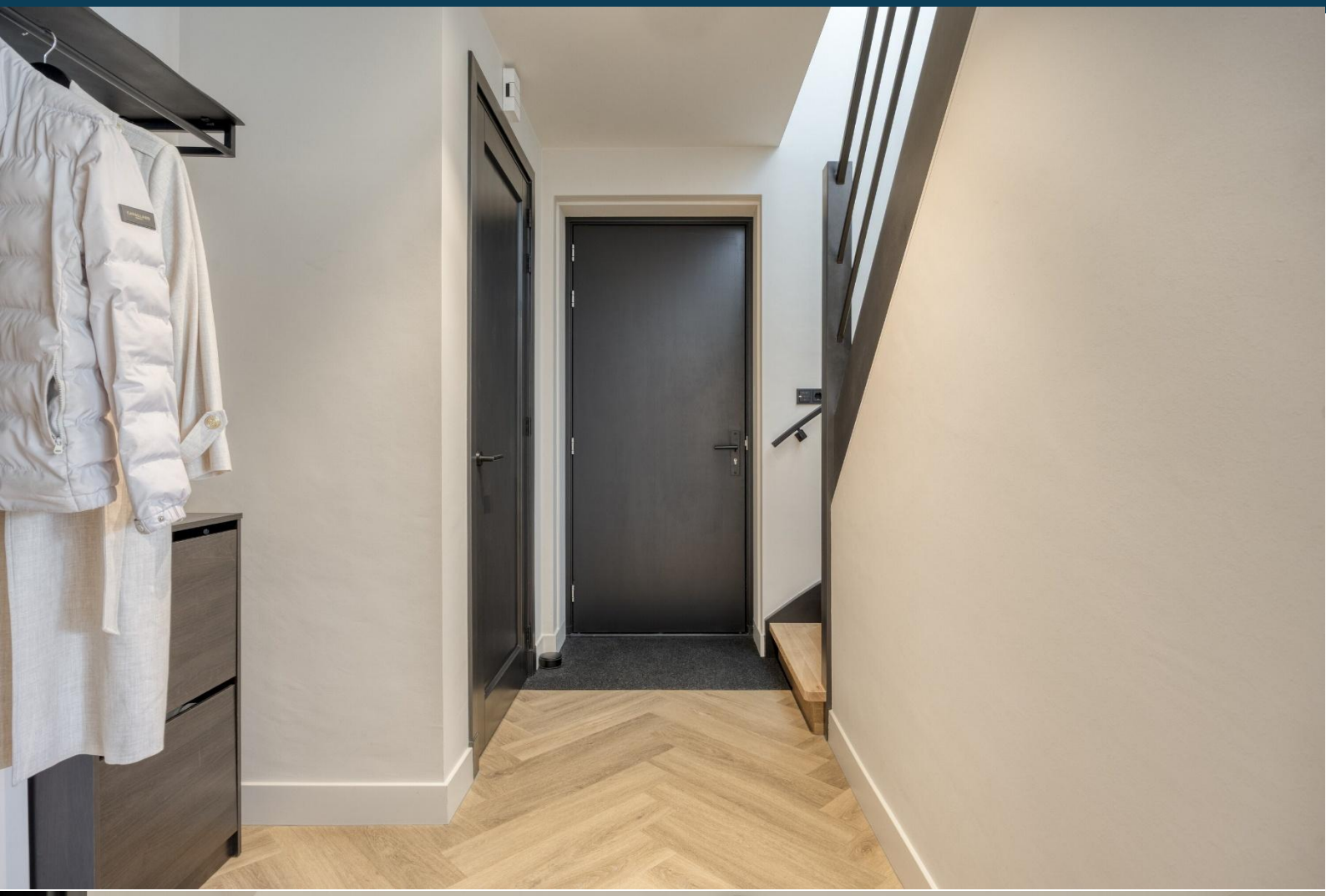












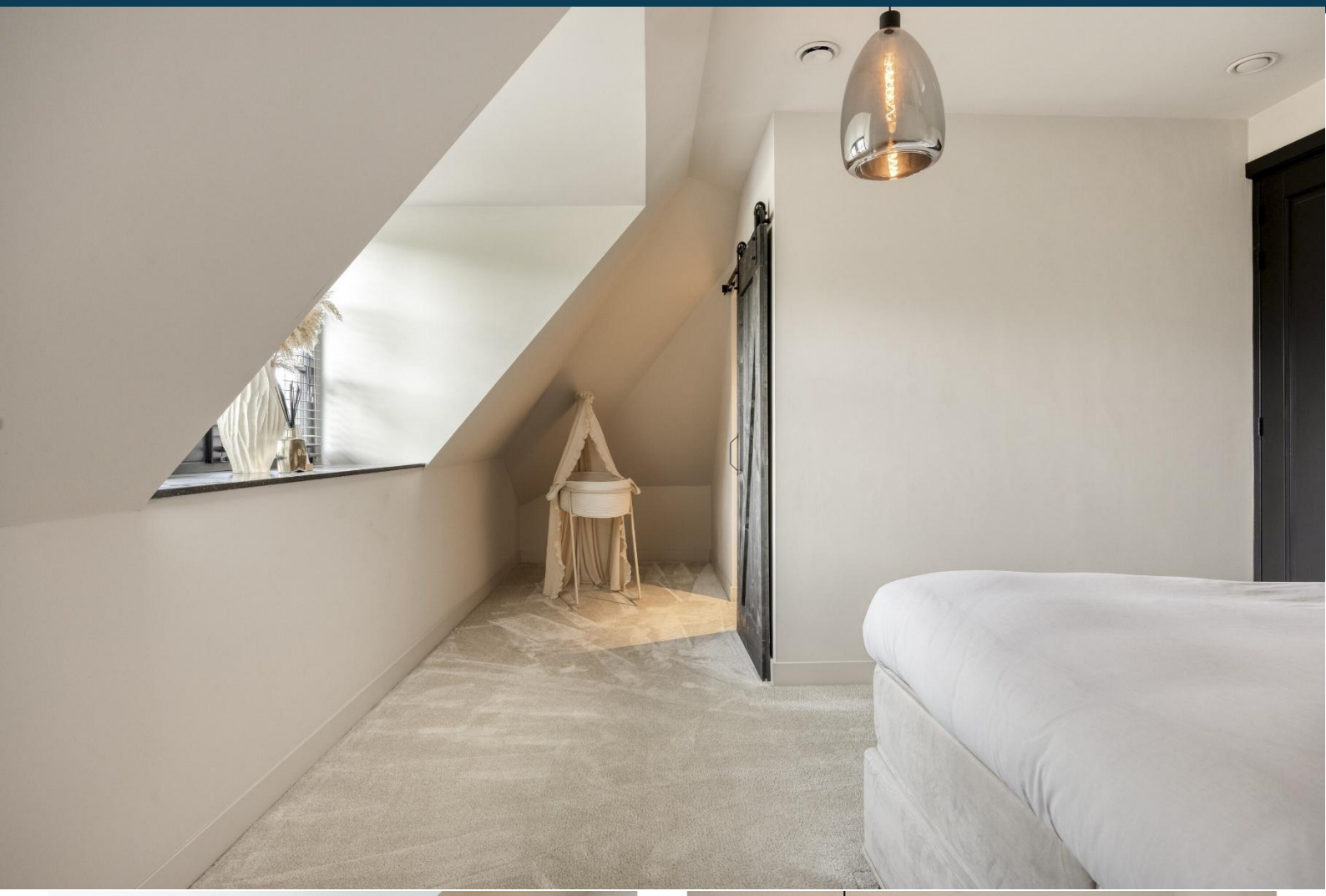




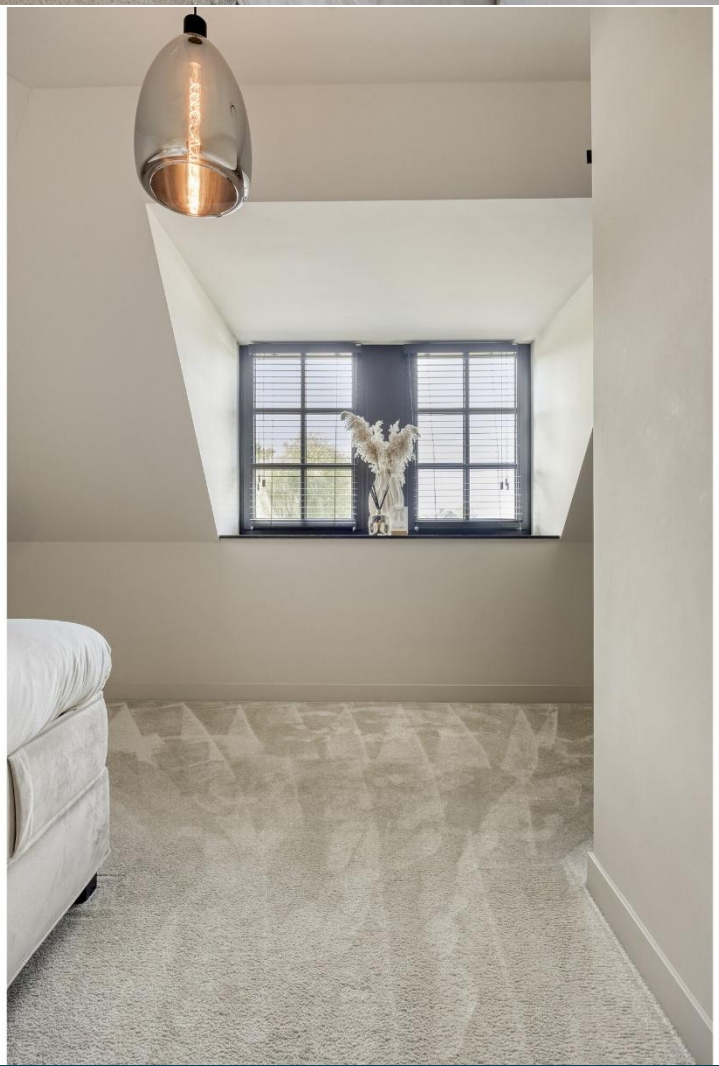










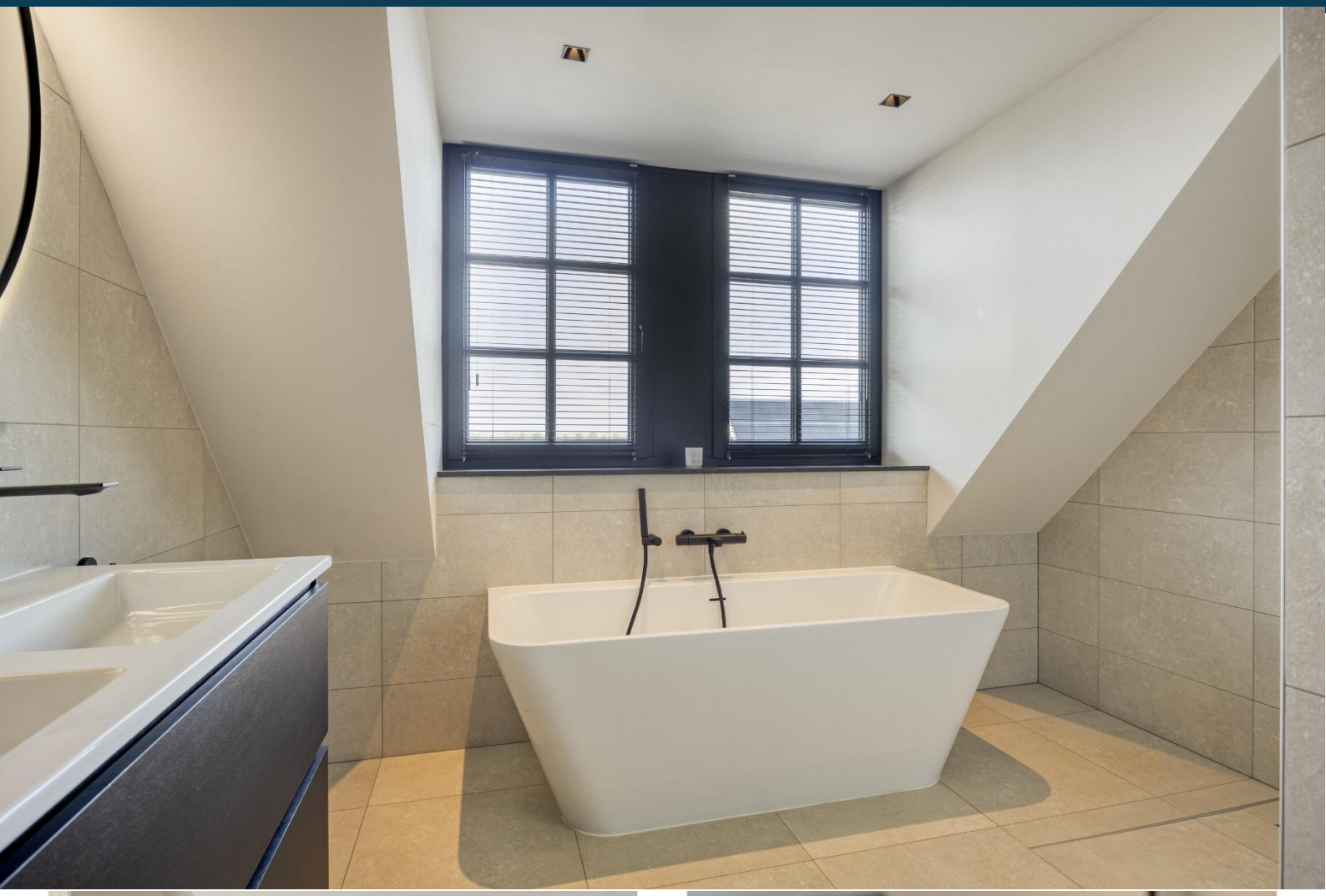




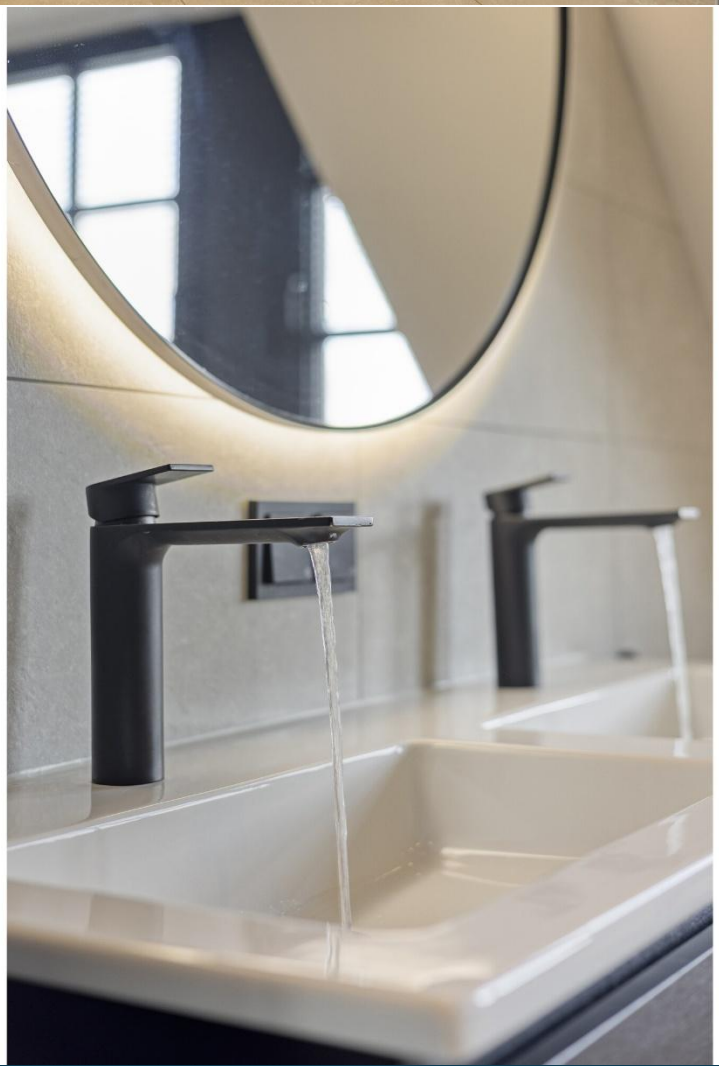


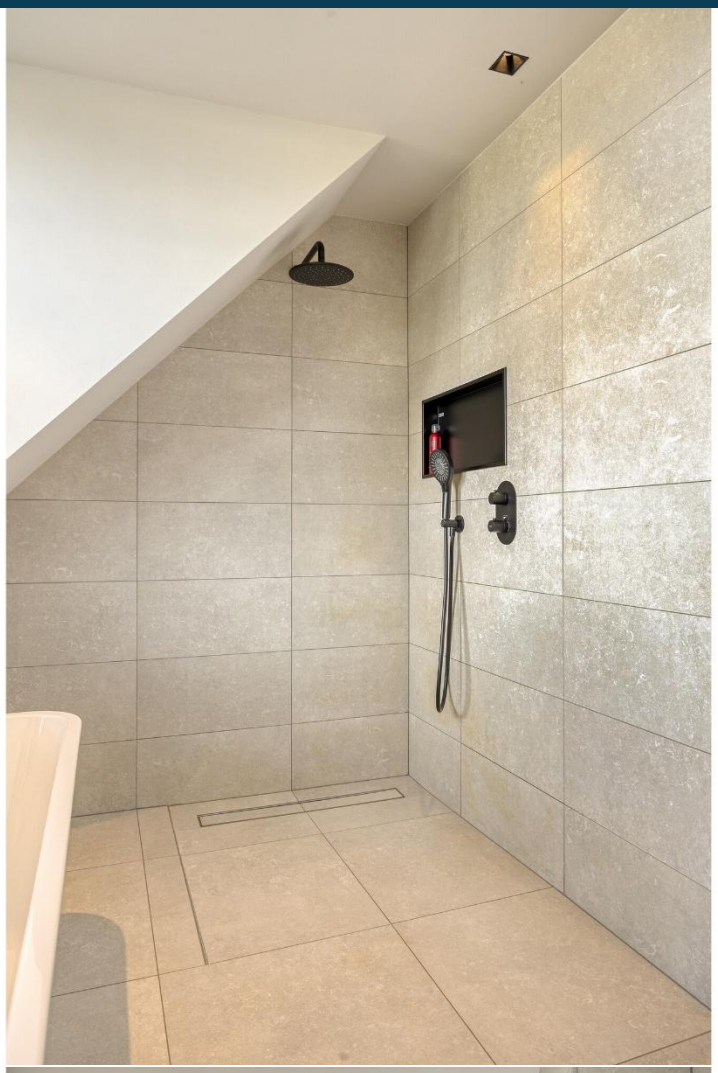


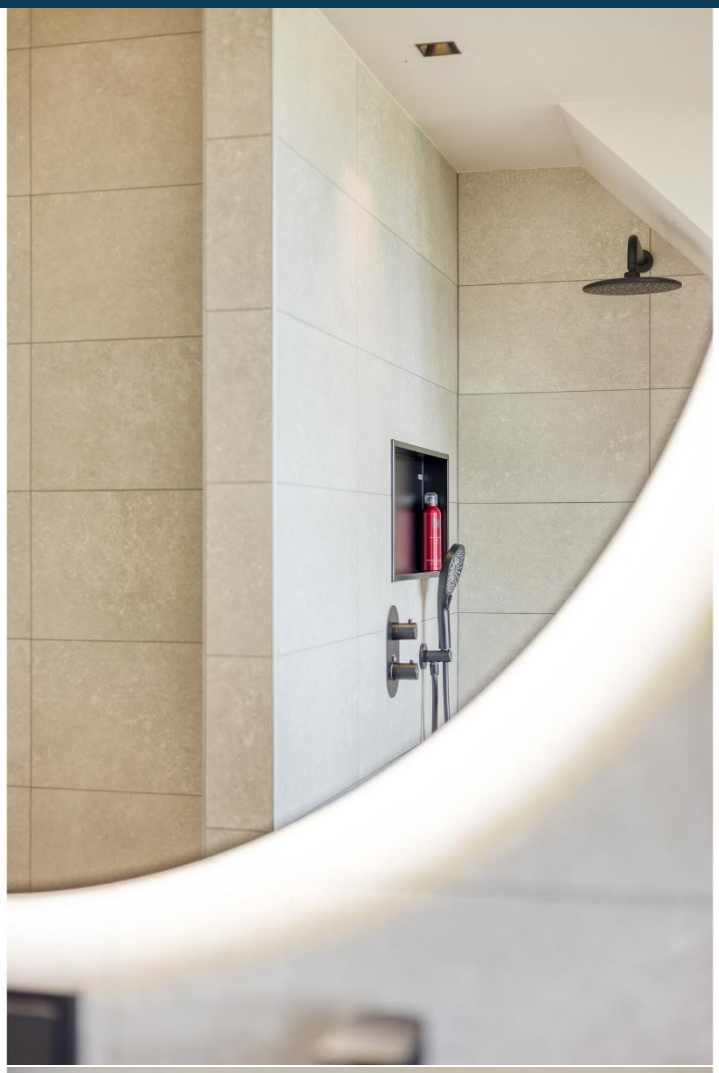


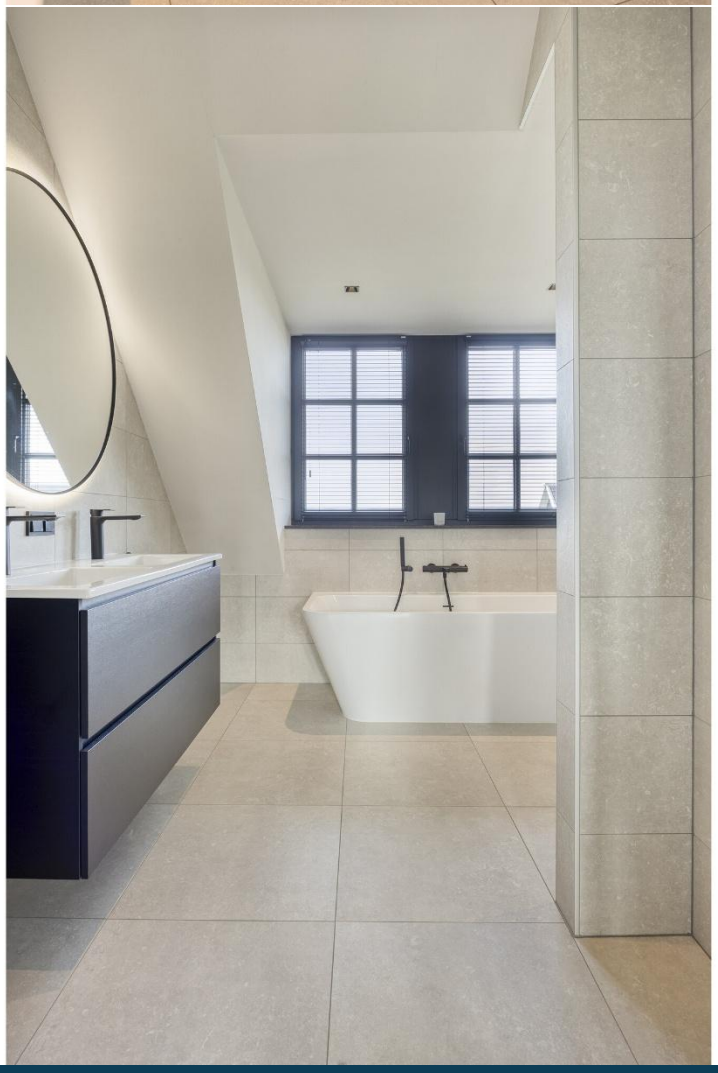


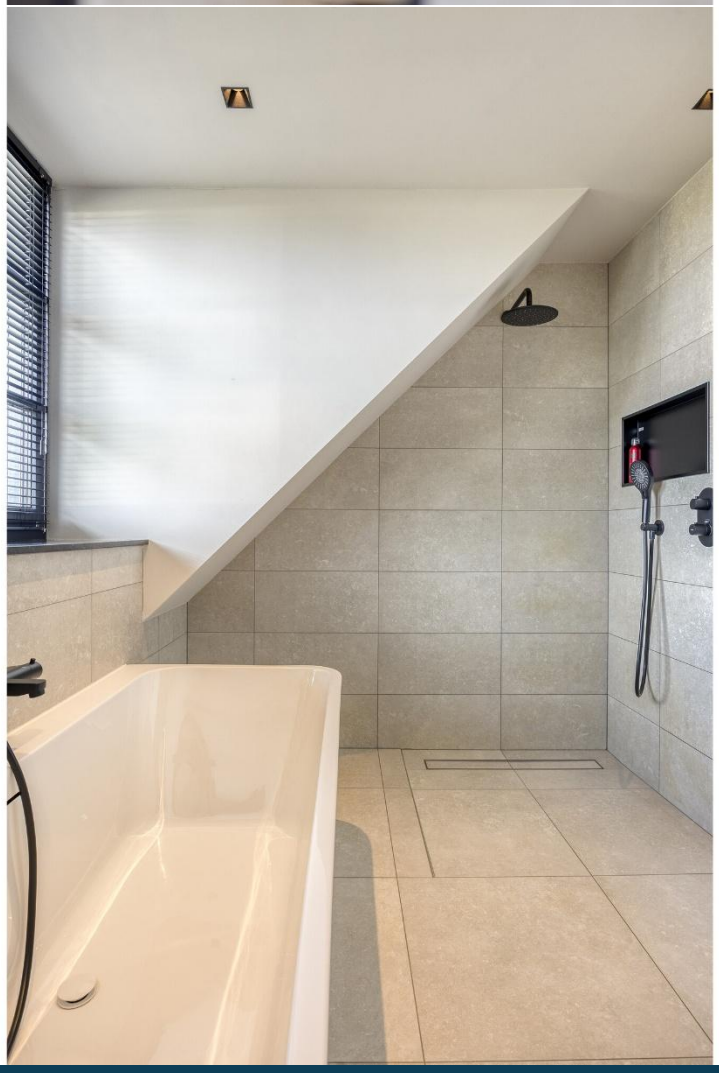


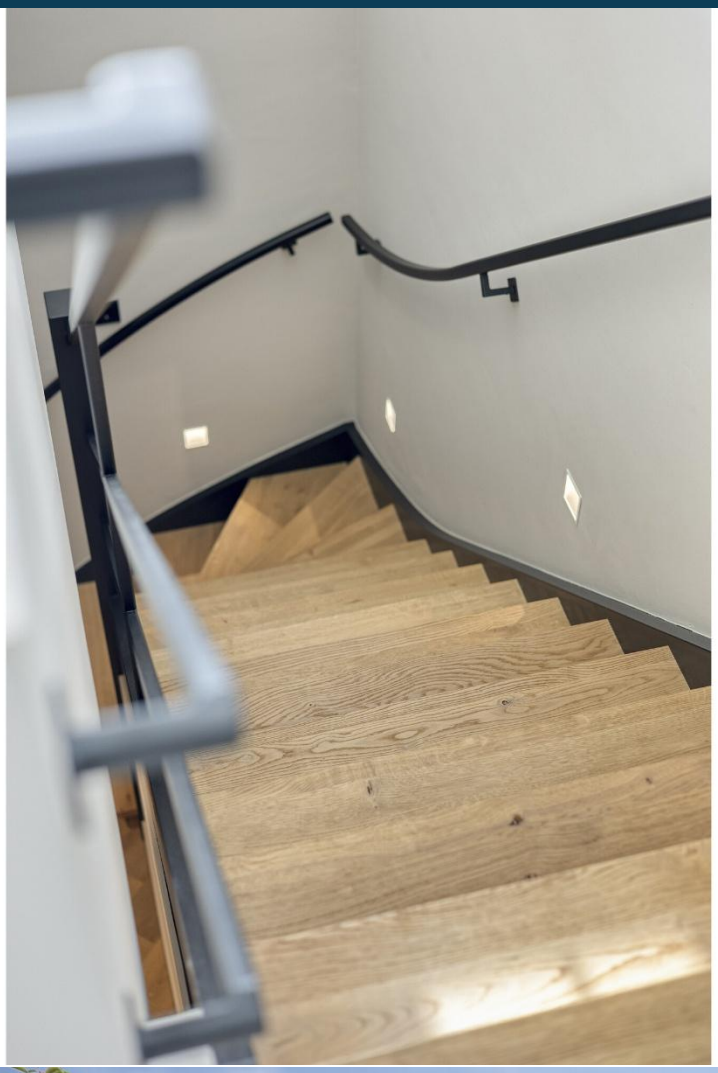































23B














23B











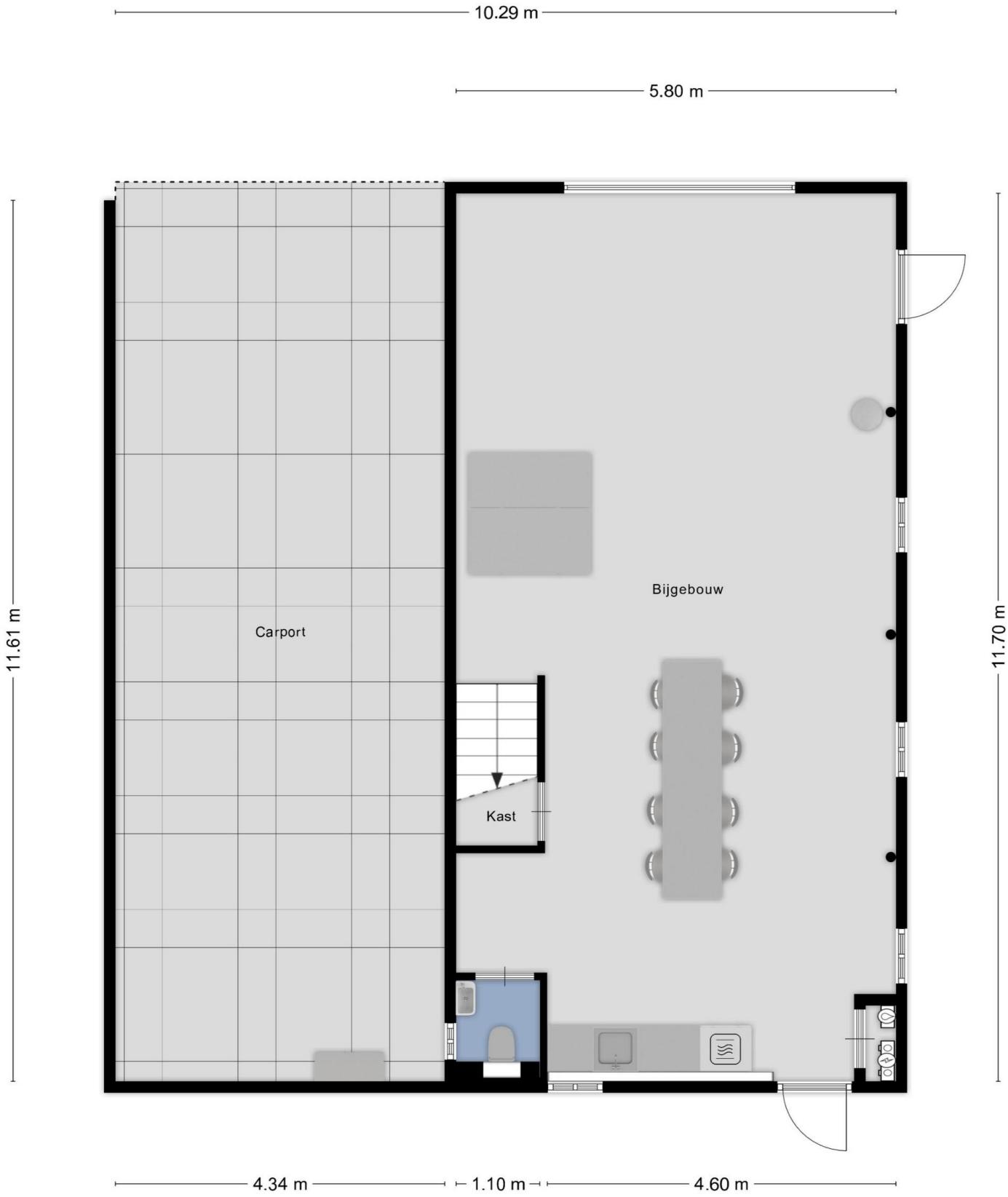
Diverse plattegronden

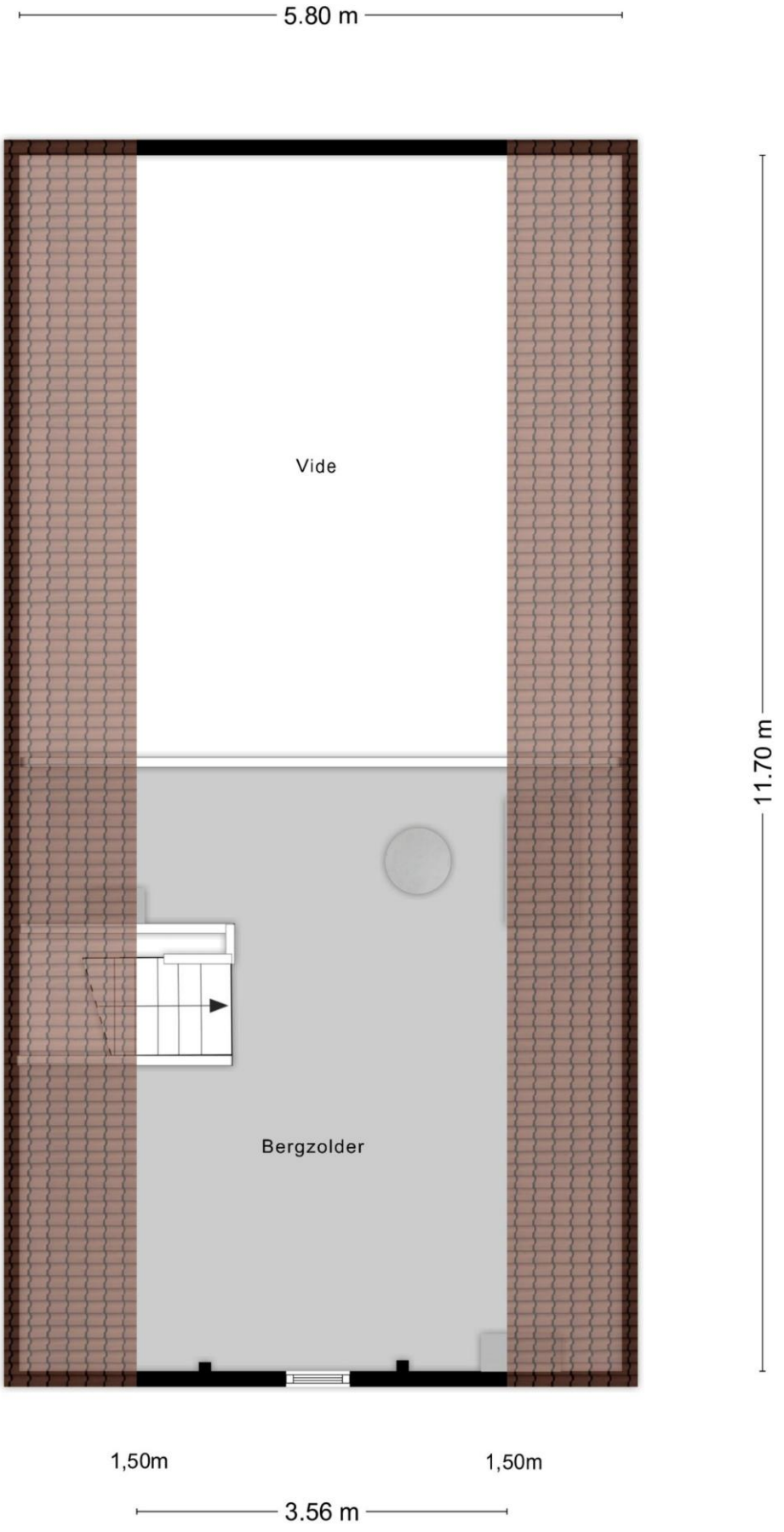
Bekijk alle plattegronden (2D en 3D) op Funda

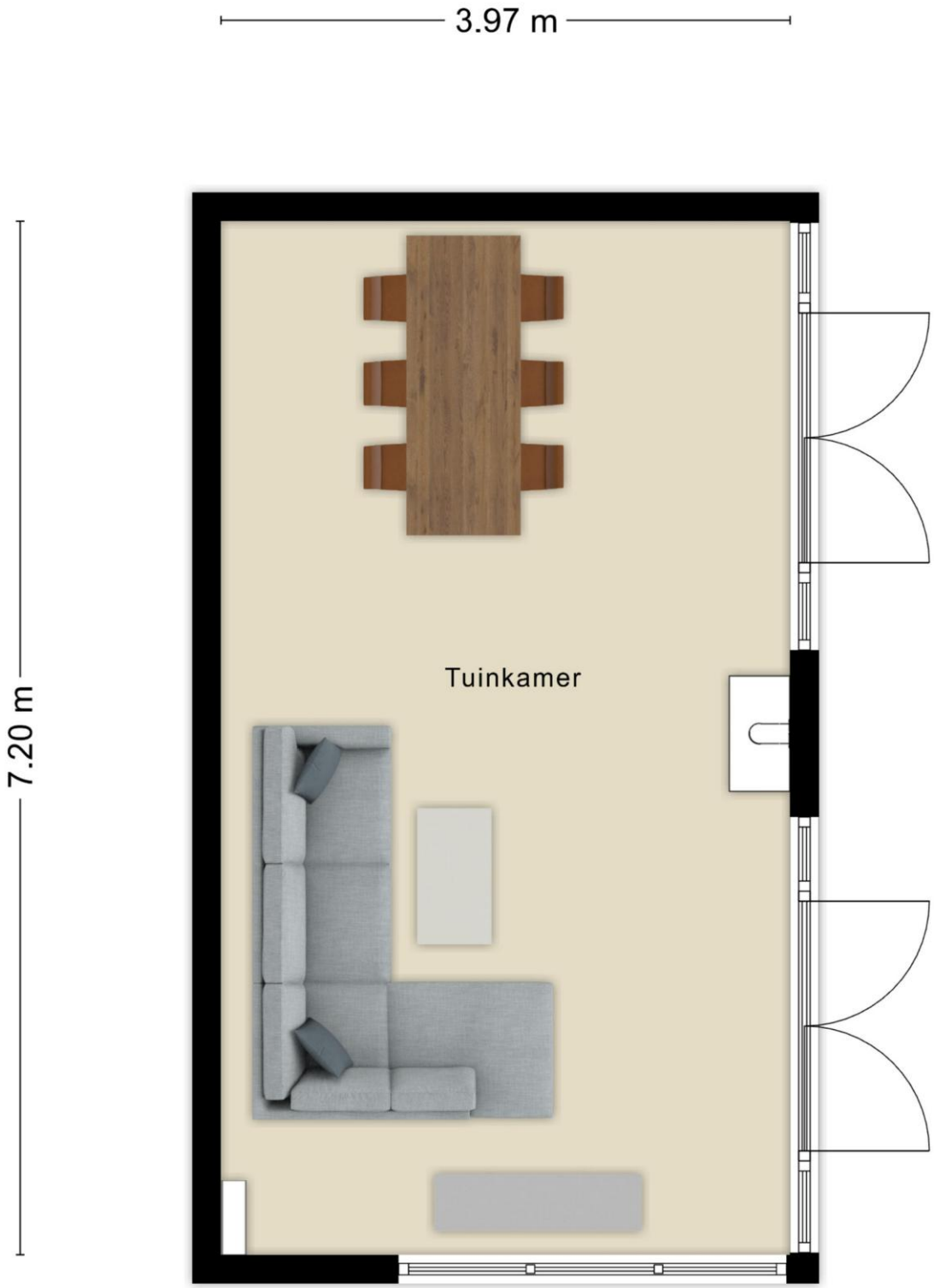



3.48 m
9.91 m
3.11 m
2.62 m
3.99 m
4.58 m
5.25 m
3.17 m
7.47 m
3.02 m
2.31 m
6.30 m
23.14 m
Slaapkamer
Badkamer
Kast
Kast
Werkkamer
Kast
Kast
Kast
Hal
5.20 m
7.61 m
1.25 m
0.81 m
1.77 m
1.36 m
Woonkamer
Keuken
Hal
Keuken
Woonkamer
1.34 m
4.10 m
1.99 m
0.94 m
3.02 m
4.06 m
14.45 m
7.73 m
3.34 m
4.23 m


5.80 m
4.01 m
7.36 m
1,50m
1,50m
Bergruimte
Berging
Zolderkamer
5.19 m
1.50m
2.62 m
4.55 m
1.50m
2.15 m
1.00 m
4.69 m
3.76 m
3.74 m
1,50m
Slaapkamer
Slaapkamer
Badkamer
Overloop
Walk in closet
Slaapkamer
4.02 m
3.25 m
2.14 m
1.82 m
10.60 m
1,50m
11.53 m
5.90 m
3.17 m
7.60 m

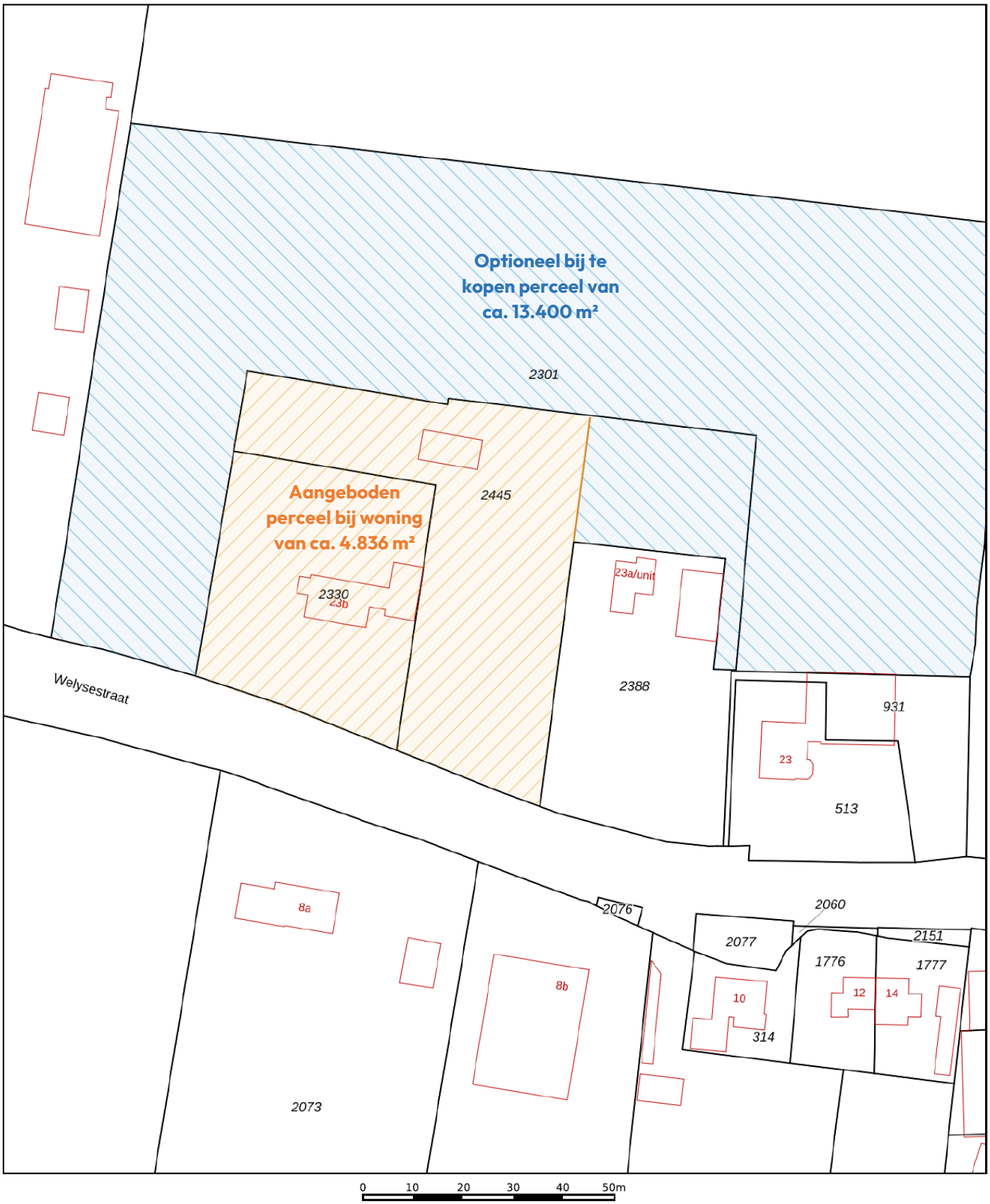

10.29 m
5.80 m
11.61 m
11.70 m
Carport
Bijgebouw
Kast
4.34 m
1.10 m
4.60 m


5.80 m
Vide
11.70 m
Bergzolder
1,50m
1,50m
3.56 m


3.97 m
7.20 m
Tuinkamer



Indeling optioneel (één woongedeelte)



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Dodewaard
Sectie	D
Perceel	2445

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster




Optioneel bij te kopen
Perceel 2301 + gedeelte 2445
Totaal circa 13.400 m²

Karens Makelaars



Over Karens Makelaars

Bij Karens Makelaars staan we al meer dan 25 jaar klaar voor huizenkopers en -verkopers in de Betuwe. Ons kantoor in Opheusden is de thuisbasis van een gedreven team dat weet wat er speelt op de lokale woningmarkt. Van de eerste kennismaking tot de laatste handtekening: bij ons ben je verzekerd van een persoonlijke en betrokken aanpak.

Een persoonlijke aanpak, van begin tot eind

Verhuizen is een belangrijke stap, en wij zijn er om je daarbij te helpen. Of je nu je huis wilt verkopen of juist op zoek bent naar je droomwoning, wij begeleiden je bij elke stap. We nemen de tijd om naar jouw wensen te luisteren en zorgen voor een heldere, open communicatie. Met onze jarenlange ervaring en kennis van de markt zorgen we ervoor dat je precies weet waar je aan toe bent.

Waarom Karens Makelaars?

Als Vastgoed Nederland-makelaar voldoen we aan strenge kwaliteitseisen en kun je vertrouwen op deskundig en transparant advies. We werken met een effectief marketingplan dat bestaat uit professionele fotografie, pakkende teksten en een sterk netwerk in de regio. Hierdoor zorgen we dat jouw woning opvalt tussen het aanbod. Daarnaast bieden we uitgebreide aankoopbegeleiding, zodat je altijd een goede keuze maakt.

Kom langs bij ons kantoor of maak een afspraak. We kijken ernaar uit om samen met jou je woonwensen te realiseren!

Maak kennis met de makelaars



René Karens

René hecht als makelaar al meer dan 20 jaar grote waarde aan nauwkeurig werken. Wat hij het meest waardeert aan zijn vak is het persoonlijke contact. René neemt niet genoegen met “even snel”, maar hij neemt uitgebreid de tijd voor zijn klanten om hen volledig tevreden te stellen en hen optimaal van dienst te zijn.



Martijn Karens

Martijn vindt het geweldig om zijn enthousiasme over te brengen op potentiële kopers. Hij is altijd alert en reageert snel, want hij houdt ervan om dicht op de bal te zitten en zijn klanten optimaal van dienst te zijn.

Vragen?

Martijn en René staan klaar om je verder te helpen.

0488 44 35 11

info@karensmakelaars.nl

www.karensmakelaars.nl

Karens Makelaars

We doen het samen!